

Une autre vie s'invente ici

# La charte des Parcs naturels régionaux

Outil pour un urbanisme durable de qualité ?



# ETUDE

JANVIER 2014



# S O M M A I R E

Introduction	P4
Première Partie : Compilation des chartes	P6
• Parc naturel du Massif des Bauges : Etude de la charte 2008-2019 et du schéma d'aménagement et de développement durable du coeur des Bauges	P6
• Carte d'identité du territoire	P6
• Le traitement de l'urbanisme dans la charte : affirmer et valoriser une identité rurale à travers la maîtrise de l'espace et le développement d'un urbanisme et une architecture de qualité	P7



© Françoise Desvilles - Parc naturel du Luberon

• Parc naturel du Morvan : Etude de la charte 2008-2019	P11
Rapport de décryptage de l'urbanisme par les centres d'études techniques de Lyon pour la DREAL Bourgogne	
• Carte d'identité du territoire	P11
• Le traitement de l'urbanisme dans la charte : affirmer et valoriser une identité rurale à travers la maîtrise de l'espace et le développement d'un urbanisme et une architecture de qualité	P11
• Parc naturel du Vexin français : Etude de la charte 2008-2019	P14
• Carte d'identité du territoire	P14
• Le traitement de l'urbanisme dans la charte : assurer la protection, le développement et l'aménagement du territoire tout en gardant une ruralité vivante	P14
• Parc naturel du Luberon : Etude de la charte 2010-2012 et du guide technique « intégrer les objectifs de la charte dans les documents d'urbanisme »	P17
• Carte d'identité du territoire	P17
• Le traitement de l'urbanisme dans la charte : développer et ménager le territoire pour réussir un aménagement fin et cohérent sur l'ensemble du Parc	P17
• Parc naturel des Landes de Gascogne : Etude du projet de charte 2013-2025	P20
• Carte d'identité du territoire	P20
• Le traitement de l'urbanisme dans la charte : pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages de l'identité	P20
Deuxième partie : Synthèse, perspectives, pistes d'actions	P26
• Les enseignements de la prise en compte de l'urbanisme dans les chartes	P26
• Etude et comparaison des outils mis en oeuvre ou en projet	P27
• Une évolution du discours pour aboutir à une approche environnementale de l'urbanisme	P33
• Des espaces ruraux en transformation, un paysage institutionnel en évolution et des acteurs en quête d'avenir et de nouvelles orientations pour leurs politiques d'aménagement et d'urbanisme	P34
Conclusion	P37
Annexe	P38

# Introduction

Les Parcs naturels régionaux, comme l'ensemble des territoires ruraux et péri-urbains, ont connu, notamment à partir des années 1970, un développement considérable des extensions urbaines. Ces dernières sont surtout des lotissements, essentiellement consacrés au logement et dépourvus de mixité d'usage. Ces habitations étaient une réponse rapide aux impératifs de logements. On peut les considérer comme la première manifestation d'une véritable industrialisation de la construction.



© Parc naturel Loire-Anjou-Touraine

Ce « rêve pavillonnaire » a connu des évolutions difficiles. En effet les lotissements sont passés de solution d'aménagement pratique à un statut d'échec des politiques d'aménagement et d'un urbanisme d'opportunité.

Au-delà de ce constat d'échec, il semble y avoir peu de réflexion constructive, notamment sur leur devenir, l'évolution de cet héritage architectural. Cependant la tendance est à de nouvelles constructions plus intégrées au bâti existant, plus respectueuses des paysages et de l'identité des territoires sur lesquelles elles seront implantées.

La Fédération des Parcs naturels régionaux, dans le cadre d'un travail conjoint sur l'architecture, le climat, l'énergie et le paysage, a décidé de conduire la présente étude sur la problématique de la qualité de l'urbanisme au sein du réseau des Parcs naturels régionaux de France. Cette étude a pour vocation de comprendre comment les Parcs réalisent un urbanisme de qualité en respectant leur architecture et leur patrimoine. Il conviendra donc d'identifier

les outils mis en oeuvre par les Parcs pour mêler urbanisme de qualité, préconisations architecturales, qualité environnementale, mixité sociale, accessibilité et intégration aux formes urbaines.

Il a donc été décidé d'analyser cinq Parcs à travers leurs nouvelles chartes. Les territoires sélectionnés sont ceux du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, du Parc naturel régional du Vexin français, du Parc du Massif des Bauges, celui du Morvan et enfin le Parc du Luberon. Ces territoires ruraux ou péri-urbains subissent diverses pressions et connaissent des mutations importantes qui peuvent mettre en péril leur équilibre et leurs richesses. Les nouvelles chartes ont donc pour objectifs d'accompagner ces évolutions en organisant harmonieusement et durablement l'espace en favorisant le respect des paysages et des identités locales.

En plus de l'étude des documents de planification, que sont les chartes de Parcs, nous avons pu analyser le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Coeur des Bauges (Parc naturel régional Massif des Bauges), le rapport de décryptage de l'urbanisme du Parc du Morvan réalisé par le Centre d'Etudes Techniques de Lyon et la DREAL Bourgogne et enfin le guide technique « Comment intégrer les objectifs de la charte dans les documents d'urbanisme » du Parc du Luberon. De plus un entretien téléphonique a été réalisé avec la chargée de mission urbanisme, Eléonore Geneau, du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, afin de mettre en perspective les données recueillies lors de l'analyse des



© Parc naturel du Luberon



Carte de localisation des cinq Parcs naturels régionaux étudiés (source Fédération des Parcs)

chartes. Le questionnaire, qui a été la trame de cet entretien, est annexé à cette étude.

L'analyse de cinq nouvelles chartes et des outils mis en oeuvre par les Parcs naturels régionaux pour réaliser un urbanisme de qualité, a été complétée par la recherche d'opérations innovantes menées à travers la France.

L'étude des chartes a pour objectif de rechercher des éléments permettant aux Parcs naturels régionaux d'agir sur l'urbanisme existant et sur les projets, en matière de qualité environnementale, de mixité sociale, d'accessibilité et d'intégration aux formes urbaines et d'appui et conseil aux projets (neuf et rénovation).

Cette étude montrera donc comment les questions d'aménagement durable, de gestion maîtrisée de l'espace, d'architecture contemporaine et de mixité sociale et fonctionnelle sont traitées dans les Chartes. Mais aussi quelles orientations d'aménagement et quelles mesures opérationnelles sont mises en oeuvre pour répondre à ces enjeux. Pour cela nous compilerons l'ensemble des chartes étudiées dans une première partie qui aura pour but de présenter les moyens mis en oeuvre par les Parcs pour réaliser un urbanisme de qualité et respectueux des paysages et de l'identité du territoire. Puis, dans une seconde partie nous synthétiserons les outils utilisés par les Parcs afin de dégager des pistes d'actions reproductibles et compatibles sur l'ensemble des Parcs.

# Compilation des chartes

Cette première partie de l'étude a pour but de rassembler les chartes des cinq Parcs naturels régionaux étudiés.

Les Parcs naturels régionaux, en tant qu'acteurs de l'aménagement du territoire, ont pour rôle de protéger les espaces ruraux remarquables et d'assurer la cohérence du développement de ces territoires. L'étude de ces cinq chartes a porté sur la prise en compte de l'urbanisme et sur les moyens et les actions mis en oeuvre pour traiter de la question de l'urbanisme et plus particulièrement des enjeux autour des lotissements sur des territoires ruraux. Nous avons donc recherché les éléments permettant aux Parcs naturels régionaux d'agir sur les lotissements existants ou sur les projets en matière de qualité environnementale, de mixité sociale, d'accessibilité, d'intégration aux formes urbaines et d'appui et conseil aux projets (neuf et rénovation).



Ces études sont classées par ordre chronologique de période d'activité de la charte et par ordre alphabétique car trois Parcs ont une durée de validité courant de 2008 à 2019. Nous étudierons donc en premier le Parc naturel régional du Massif des Bauges, puis celui du Morvan, en troisième celui du Vexin français, suivi du Parc naturel régional du Luberon, nous finirons par le Parc des Landes de Gascogne dont la charte est encore en projet. Pour certains territoires nous avons analysé des documents complémentaires aux chartes, notamment le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Coeur des Bauges pour le territoire du Parc naturel régional du Massif des Bauges, le rapport du Centre d'études

techniques de Lyon et de la DREAL Bourgogne sur l'intégration de l'urbanisme dans la charte du Parc naturel régional du Morvan et le guide technique « Comment intégrer les objectifs de la charte dans les documents d'urbanisme » du Parc naturel régional du Luberon.

## **Parc naturel du Massif des Bauges : Etude de la charte 2008-2019 et du schéma d'aménagement et de développement durable du coeur des Bauges**

### **1. Carte d'identité du territoire**

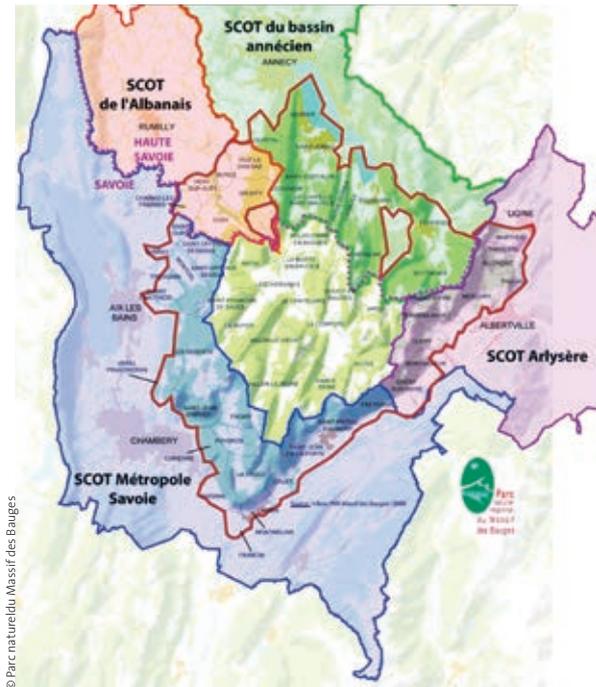
Le Parc naturel régional du Massif des Bauges est l'un des six Parcs naturels régionaux de la région Rhône-Alpes.

Il est ceinturé par quatre agglomérations, de basses vallées, qui se structurent en quatre SCoT. Le Parc naturel régional du Massif des Bauges a été créé les 7 et 18 décembre 1995. L'objectif était de préserver un patrimoine de qualité à forte identité et de redynamiser l'espace. En effet, le Massif des Bauges était décrit comme un espace de qualité mais fortement marqué par son évolution historique et économique et faisant face à des enjeux et des mutations importantes (déprise agricole, difficultés économiques, urbanisation, etc.).

Les atouts principaux du Parc résident dans la grande qualité de ses patrimoines et son authenticité. Durant les premières années la communication et l'accueil du public sont apparues comme les priorités de l'action du Parc afin d'assurer sa montée en puissance. Puis les priorités se sont orientées vers le développement économique et la préservation des patrimoines. A partir de 1999, l'action sur le champ de l'urbanisme est renforcée. La nouvelle charte doit poursuivre et conforter ces actions, tout en développant de nouvelles orientations, telles que l'animation du territoire, autour d'une vie économique et sociale durable, l'appropriation par tous des patrimoines et une gestion acceptable et durable de la vocation touristique du territoire.



© Parc naturel du Massif des Bauges



© Parc naturel du Massif des Bauges

Le périmètre de la première charte concernait 58 communes, environ 81 000 hectares pour 52 500 habitants. La charte 2007-2019 propose un périmètre de 65 communes couvrant environ 85 600 hectares pour 56 500 habitants.

Cette nouvelle charte, plus prescriptive et stratégique, a donc pour objectifs de déterminer les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, pour faire de cet espace un territoire animé, vivant et riche d'une vie économique, sociale et culturelle.

## 2. Le traitement de l'urbanisme dans la charte : affirmer et valoriser une identité rurale à travers la maîtrise de l'espace et le développement d'un urbanisme et une architecture de qualité

### 2.1. Eléments contextuels

La mise en place de la loi SRU ainsi que des lois Grenelle ont fourni au Parc l'occasion de poursuivre et d'encourager des actions innovantes et de qualité autour de trois axes : le patrimoine bâti vacant, l'urbanisme réglementaire et opérationnel et la formation sensibilisation.

La forte attractivité, liée au dynamisme économique du sillon alpin, entraîne un développement important des agglomérations qui entourent le Massif des Bauges. Le Parc constate une pression urbaine très forte et une demande de logements reportée sur son territoire. En effet, les documents d'urbanisme des communes péri-urbaines

sont perçus comme trop contraignants et le Massif est considéré comme une réserve d'espaces disponibles. Ce développement n'atteint pas la même ampleur sur tout le territoire du Parc. La frange péri-urbaine subit de fortes pressions foncières, notamment dues au développement économique, qui peuvent compromettre la conservation des espaces. La demande résidentielle s'étend aussi largement vers les « piémonts sous huit influences », espaces intermédiaires où le développement de l'agriculture est mis en danger et où peu de nouveaux pôles d'emploi et de services émergent. Enfin la « montagne habitée » est de plus en plus convoitée. Elle devra accompagner son essor démographique avec un développement économique local équilibré. La dynamique démographique, particulièrement forte sur le territoire, comporte des risques de transformations brutales sur un espace montagnard fragile.

La pression urbaine entraîne un phénomène de spéculation et une hausse des prix du foncier. Ce qui provoque des difficultés pour les ménages aux revenus modestes et moyens. Mais elle entraîne aussi le risque d'une prolifération d'une urbanisation pavillonnaire.

### 2.2. Les enjeux

Divers enjeux sont édictés dans cette charte :

- maîtriser la consommation de l'espace par l'urbanisation ;
- façonner un développement urbain fondé sur les exigences de durabilité et de qualité ;
- développer un urbanisme et une architecture contemporains, pour créer une culture urbaine et architecturale partagées, à partir de réalisations exemplaires de

nouvelles formes d'habitat contemporain, soucieuses de la qualité environnementale et de l'économie des ressources.

### 2.3. Les orientations

Le Parc naturel régional du Massif des Bauges a déterminé deux orientations majeures pour affirmer et valoriser son identité rurale :

- maîtriser l'étalement urbain et économiser l'espace ;
- promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité.

### 2.4. Les outils à la disposition du Parc naturel régional du Massif des Bauges

Dès 1999, le Parc met en place un Fond d'urbanisme, un chargé de mission architecture-urbanisme et une commission aménagement du territoire, pour échanger les expériences et proposer des politiques d'interventions.

Le fond d'urbanisme a permis d'accompagner une cinquantaine de communes et deux communautés de communes, en amont ou pendant l'élaboration de leur PLU (notamment dans la définition des Orientations d'Aménagement), ou sur des problématiques opérationnelles intégrant l'approche environnementale dans l'urbanisme (étude de zone AU « Habitat Durable », requalification de centre de village, nouveaux espaces publics, etc.). Cette démarche d'accompagnement, avec ces nombreux échanges, permet d'appréhender les questions d'aménagement et de développement avec une vision la plus globale possible. Cette assistance technique peut aller de la rédaction du cahier des charges jusqu'au suivi, avec le groupe de pilotage, de l'étude, menée par un bureau d'études extérieur. Le chargé de mission urbanisme a donc été associé à l'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire (révision de POS, création de PLU, participation aux SCoT et PLH).

Au-delà des opérations ponctuelles, le Parc a mené sur son territoire de 2003 à 2006 un important programme en faveur de la réhabilitation et de la valorisation du patrimoine bâti vacant ou sous-occupé (OPBV) afin de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité. Il a aussi accompagné les communes dans leur prise en compte des enjeux de la charte dans leurs documents d'urbanisme. L'objectif était de créer un urbanisme garant de la préservation des paysages, de la mixité sociale et du cadre de vie.

Les programmations pluriannuelles et les Contrats de Parc permettront de mettre en application les différentes mesures édictées dans la charte. La priorisation de ces dernières, sans figer l'activité du Parc naturel, permettra d'obtenir des résultats, notamment dans un délai de cinq ans.

Dans le cadre de la planification territoriale, le Parc a souhaité élaborer des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable (SADD) pour les secteurs du territoire exempts de SCoT et pour ceux en superposition avec eux. Ce sont en quelque sorte des Plans d'aménagement et de développement durable intercommunaux. Ils doivent favoriser le développement raisonné des zones d'extensions urbaines (habitat, activités, services), sauvegarder les paysages, la biodiversité et les exploitations agricoles. Le SADD précise le cadre quantitatif et les orientations qualitatives du développement voulu, ainsi que les conditions pour y parvenir.

Le SADD du Coeur des Bauges, intégré à la charte du Parc (notice + plan de Parc), constitue ainsi une déclinaison de certaines orientations et mesures de la charte sur ce secteur, notamment sur le thème de l'aménagement du territoire (urbanisme, habitat, patrimoines, activités économiques, tourisme, déplacements, environnement, etc.). Celui de l'Albanais a été intégré au dossier SCoT. Le SADD Haute-combe de Savoie / belle Etoile a été finalisé en 2011 et déborde du périmètre du Parc à la demande de la communauté de communes de la Haute-Combe de Savoie. En 2004 en partenariat avec la Communauté de communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, le Parc naturel avait élaboré un SADD assez modeste, qui s'est traduit par la suite dans les PLU des quatre communes de montagne.

### 2.5. Les moyens mis en oeuvre pour réaliser un urbanisme de qualité

Afin d'accueillir de nouveaux habitants, dans une forte proportion et sans porter atteinte à ses richesses, l'ensemble des collectivités doivent se doter d'outils de maîtrise fine et concertée de l'utilisation de l'espace. Au vu des évolutions socio-économiques, en cours sur le territoire, le Parc édicte des mesures fortes et précises en matière de développement et d'aménagement. Les actions du Parc, en matière d'urbanisme, se sont mises en place progressivement et pragmatiquement et la première charte.



© Nicolas Girard - Parc naturel régional du Massif des Bauges

### 2.5.1. Les mesures

(Mesures 1.1.1 et 1.1.2 du Rapport d'Orientation Opérationnelles et Mesures du SADD du Coeur des Bauges).

Promouvoir une approche architecturale respectant le bâti traditionnel, promouvoir la Haute Qualité Environnementale et soutenir l'innovation architecturale :

- favoriser le développement d'un habitat économe en énergie, valorisant les matériaux durables voire locaux ;
- promouvoir des formes d'habitat contemporaines ;
- systématiser les missions de conseil architectural aux communes et aux particuliers ;
- susciter la création de nouvelles formes d'habitat économes des ressources ;
- optimiser les économies d'énergie et les ressources : auprès des professionnels de la construction (qualité environnementale des bâtiments, conception architecturale économe), auprès des particuliers (réhabilitation), auprès des collectivités (construction et fonctionnement des bâtiments publics, constructions HQE, lancement d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec volet énergie) ;
- préserver les caractéristiques de l'architecture locale dans les opérations de restauration ;
- promouvoir l'expression d'une architecture contemporaine en cohérence avec le bâti existant, pour les opérations nouvelles.

Favoriser une politique de l'habitat en lien avec le développement social et économique en privilégiant la mixité :

- aider les communes rurales à maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation d'opérations d'urbanisme innovantes, favorisant le lien social (création de logements aidés avec une architecture de qualité, espaces et équipements publics, mixité sociale dans l'habitat, développement de l'activité économique) ;
- développer, prioritairement, l'offre de logements locatifs aidés, afin d'éviter une ségrégation sociale, notamment le risque d'exclusion des jeunes ;
- encourager les démarches de projet à travers des opérations globales d'aménagement, intégrant habitat locatif aidé, accession à la propriété, création d'activités, commerces et services ;
- développer une politique de l'habitat prenant en compte les problématiques du logement en milieu rural et péri-urbain ;
- diversifier les types de logements dans leur statut d'occupation (locatif, accession, logement social), leur taille (petits et grands) et leurs formes (individuel, groupé, petit collectif d'habitat intermédiaire).

Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires, intégrer aux formes urbaines, promouvoir une gestion maîtrisée de l'espace :

- expérimenter différentes formes d'habitat intermédiaires, peu consommatrices d'espace, intégrées au tissu



urbain existant ou dans le cadre de nouvelles procédures d'urbanisme ;

- densifier le tissu urbain des bourgs, lutter contre le mitage et préserver le bâti traditionnel ;
- organiser qualitativement la densification du bâti sur les communes de la périphérie urbaine et de la frange péri-urbaine ;
- maîtriser les effets de report de la demande en logements sur les secteurs éloignés et encore peu touchés par la pression foncière ;
- anticiper, pour les communes rurales de la « montagne habitée », les demandes et trouver des réponses adaptées à la taille et à la capacité des villages ;
- encourager les politiques de maîtrise foncière publique sur les espaces à enjeux particuliers ;
- regrouper l'urbanisation autour des noyaux existants ;
- préserver, étoffer et valoriser les centres des villages en utilisant le bâti existant et les volumes vacants ;
- concevoir les extensions urbaines en continuité et en harmonie avec le bâti existant et le paysage naturel ;
- promouvoir les extensions de villages sous des formes alternatives au lotissement pavillonnaire ;
- favoriser des formes urbaines plus regroupées (maisons accolées ou regroupées, petits collectifs de R+1 à R+2, alignements urbains, etc.) ;
- assurer un développement urbain qui s'intègre finement aux tissus anciens, tant au niveau des structures que de l'architecture et de son environnement, afin d'assurer la pérennité du paysage bâti. Maintenir la cohérence et la qualité de l'espace public, assurer la continuité du bâti (implantation, clôtures, plantations) et assurer l'intégration esthétique des nouvelles constructions (choix des matériaux et couleurs).

#### Favoriser l'accessibilité :

• articuler la politique de logements avec l'offre de services publics, l'organisation des déplacements et perspectives de développement économique et démographique, et la décliner sur des opérations d'aménagement.

#### Développer l'appui et le conseil aux projets :

• encourager les communes à entreprendre des démarches de projet à travers des opérations globales d'aménagement.

#### Favoriser une meilleure intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement :

• intégrer, par les communes, dans les documents d'urbanisme (notamment par le biais des Orientations d'Aménagement) la question des caractéristiques architecturales à travers des recommandations de principe (adaptation au terrain, exploitation de la pente, rapports d'échelle entre les constructions, etc.) en ouvrant la possibilité de démarches architecturales innovantes ;  
• maîtriser et rendre cohérentes les extensions urbaines en élaborant une politique de l'habitat et des documents d'urbanisme à l'échelle des bassins de vie et en concertation avec les agglomérations proches.

### **2.5.2. Le rôle du Parc**

#### En termes de recherche et d'expérimentation :

• piloter la réalisation d'études prospectives sur les besoins et sur l'offre de logements en partenariat avec les EPCI compétents et en cohérence avec les approches engagées sur les bassins de vie voisins ;  
• apporter un concours financier à l'étude des extensions urbaines ou de requalification d'îlots bâtis existant, afin d'aider les communes et les EPCI compétents, à concevoir des formes urbaines qui préservent une relation de proximité avec la nature, une qualité de relation entre les espaces privatifs et publics, une convivialité des espaces publics ;  
• contribuer au financement d'opérations d'urbanisme démonstratif (recherche de performance économique et environnementale, mixité sociale, maîtrise de l'énergie, valorisation des ressources locales, nouvelles formes contemporaines, etc.) sur la base d'appels à projets et dans le cadre du « fond d'urbanisme » ;  
• expérimenter des démarches ou des procédures d'aménagement et d'urbanisme appropriées aux enjeux du territoire.

#### En termes d'animation, de sensibilisation et d'accompagnement de projets :

• porter ou impulser, à la demande des collectivités locales, des opérations d'aménagement innovantes et exemplaires, de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, en recherchant les économies d'échelle et en ciblant la réhabilitation des volumes vacants ou sous-utilisés, les économies d'énergie, le recours aux énergies

renouvelables, la valorisation des ressources.

• accompagner les collectivités dans des opérations démonstratives de renouvellement urbain des bourgs ou dans des opérations expérimentales d'habitat intermédiaire, et ce dans le cadre du « fond d'urbanisme » du Parc ;  
• informer et sensibiliser les habitants et les professionnels de l'habitat aux enjeux du développement de l'habitat dans le Parc (économie d'énergie, valorisation des matériaux durables, etc.) ;  
• constituer et animer un groupe de réflexion, d'échange et de formation sur le thème de l'urbanisme et de l'architecture ;  
• piloter et animer la réalisation des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable ;  
• développer, en collaboration avec les organismes en charge de la sensibilisation du public, les outils nécessaires à l'information, à la formation et à la sensibilité des habitants, des visiteurs, des maîtres d'ouvrages, et à celle des professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage.

### **2.5.3. Les engagements de tous en matière d'urbanisme**

Le Parc naturel régional du Massif des Bauges a souhaité être très prescriptif sur ces thèmes, notamment en élaborant et favorisant la mise en oeuvre des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable et en développant le fonds urbanisme. Cette volonté se ressent dans les engagements des partenaires.

• les EPCI locaux compétents en matière d'études d'aménagement s'engagent à étudier avec le Parc l'opportunité et les modalités de mise en place de SADD sur leur secteur ;  
• les SM porteurs des SCoT s'engagent à collaborer activement à l'élaboration des SADD sur les secteurs du Parc qui les concernent, et à en intégrer les orientations dans les SCoT futurs (élaboration ou révision) ;  
• les structures porteuses de Pays et les intercommunalités s'engagent à intégrer les orientations du SADD, lorsqu'il existe, notamment dans leur propre charte de paysage, pour les secteurs inclus dans le périmètre classé Parc ;  
• les syndicats mixtes, porteurs des SCoT, s'engagent à cofinancer, avec le Parc, les études d'extensions urbaines.



# Parc naturel du Morvan : Etude de la charte 2008-2019 Rapport de décryptage de l'urbanisme par les centres d'études techniques de Lyon pour la DREAL Bourgogne

## 1. Carte d'identité du territoire



Le Morvan, territoire rural de moyenne montagne, a été classé Parc naturel régional le 16 octobre 1970, en réaction au phénomène de désertification des zones rurales et afin de protéger l'espace naturel et d'y installer les conditions de la vie moderne dans un esprit d'ouverture et de partage. L'atout principal du territoire réside dans son caractère paysager, constitué d'espaces agricoles en bocage, de grandes surfaces boisées, d'un habitat dispersé et de nombreux éléments aquatiques. Les changements récents dans ce paysage, notamment la déprise agricole et l'évolution de l'urbanisation, ont conduit le Parc naturel à oeuvrer pour limiter les risques et anticiper les bouleversements. Après de nombreuses années d'actions, de protection et de valorisation de l'environnement, du patrimoine bâti, des paysages et du tourisme ; le Parc est intervenu dans des domaines dépassant les limites de ses missions traditionnelles (voirie, électrification, infrastructures routières) pour devenir un acteur généraliste de l'aménagement du territoire.

Le périmètre de la précédente charte concernait 95 communes pour environ 35 000 habitants. La charte 2008-2019 propose un périmètre de 117 communes couvrant environ 285 000 hectares pour 71 000 habitants.

Cette nouvelle charte a donc pour objectif de déterminer les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, pour faire vivre un projet partenarial et impulser au coeur de la Bourgogne une dynamique ru-

rale, construire un vrai projet de développement durable en articulant la relation ville-campagne.

## 2. Le traitement de l'urbanisme dans la charte : accompagner les grandes mutations du paysage par une organisation harmonieuse de l'espace et développer une une architecture et un urbanisme de qualité

### 2.1. Eléments contextuels

Le Parc constate que les paysages du Morvan, résultant des activités agricoles, forestières, de l'organisation urbaine et du patrimoine bâti, courent un risque important et prochain de bouleversement, notamment lié aux constructions neuves et à l'évolution de l'agriculture.

Le respect du caractère architectural et urbanistique du Morvan tend à diminuer, les restaurations du bâti ancien sont quelques fois malencontreuses, l'ensemble concourt à une banalisation des bourgs et villages. Le bâti moderne, souvent choisi sur catalogue, s'intègre plus ou moins bien avec le paysage. Son implantation modifie le caractère rural de l'urbanisme et peut défigurer les entrées de hameaux, de villages et de bourgs. Parallèlement, la faible disponibilité et la difficile accession financière au bâti ancien, induit un accroissement important du bâti neuf.

### 2.2. Les enjeux

Divers enjeux sont édictés dans cette charte :

- coupler l'économie résidentielle, tournée vers la qualité de vie, la qualité de l'environnement et des patrimoines, avec une économie de production (agriculture, exploitation forestière, tourisme, etc.) afin de gérer la consommation d'espaces ;
- éviter les fractures sociales : économique, culturelle, numérique, etc ;
- mettre en oeuvre une politique de gestion plus dynamique des patrimoines et des ressources naturelles.

### 2.3. Les orientations

Le Parc naturel régional du Morvan a déterminé quatre orientations majeures pour guider son action dans le domaine de l'urbanisme :

- développer une urbanisation et une architecture de qualité ;
- accompagner les grandes mutations du paysage par une organisation harmonieuse de l'espace ;
- veiller à la cohérence environnementale des aménagements conçus ;
- réaliser des opérations exemplaires et expérimentales à vocation démonstrative.

## 2.4. Les outils à la disposition du Parc naturel régional du Morvan

Le Parc, en partenariat avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne (DREAL Bourgogne), a demandé au Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement de Lyon (CETE de Lyon) d'analyser la nouvelle charte sous le prisme de l'aménagement du territoire. L'objectif est de faciliter l'appropriation de la charte, sa traduction dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et les projets d'aménagement, et *in fine* sa mise en oeuvre. Le but est de lister les éléments, traitant de l'urbanisme, dans le projet du Parc, pour le devenir du territoire. Le CETE de Lyon a identifié, dans la charte du Parc, dix dispositions qui orientent l'aménagement et l'urbanisation. Ces éléments de projet font référence aux thématiques suivantes : échelle intercommunale (disposition 1), tourisme (2), patrimoine naturel (3 à 5), paysage (6), patrimoine culturel et historique (7), patrimoine bâti (8), agriculture (9), ouvrages (10).

Le Parc naturel régional du Morvan souhaite élaborer, sur 10/15 ans, des Schémas Directeurs d'Aménagement de l'Espace et des Activités Economiques, aussi appelés Plans Intercommunaux d'Aménagement et de Gestion de l'Espace (PIAGE). Deux ont déjà été réalisés. Ces schémas se traduisent par des réflexions prospectives, accompagnées de cartes. Ils permettent aux acteurs du territoire de mettre en place une politique concertée de développement durable sur différentes thématiques et plus particulièrement l'urbanisme. Ils permettent aussi de définir les grandes orientations d'aménagement du territoire intercommunal en fonction des enjeux du territoire et des attentes des acteurs locaux.

Le Parc souhaite instaurer une conférence territoriale du Morvan qui réunirait tous les partenaires (les Conseils généraux, les Pays, les Chambres consulaires régionales, le Conseil Economique et Social Régional, le Conseil des Associations, le représentant de l'Etat en région). Cette instance vise à établir une concertation pérenne et durable, à favoriser une plus grande participation des acteurs locaux dans la démarche de développement du Morvan, à articuler l'action des différents acteurs sur le territoire et à assurer la cohérence des actions sur le territoire le tout dans une plus grande transversalité.

Le Parc dispose d'un poste permanent pour les questions paysagères et d'urbanisme.

Le Parc s'appuie sur l'atlas des paysages du Morvan et l'observatoire du Morvan en tant qu'outils de connaissance du territoire et de supports de débat.

Des contrats d'objectifs pourront être établis avec les communes afin qu'elles bénéficient d'un appui renforcé du Parc autour de différents sujets.

Des conventions pluriannuelles peuvent être passées entre le Parc et les communautés de communes, en fonction des compétences déléguées par les communes. Ces conventions préciseront pour chaque communauté de communes, les actions menées en commun, la détermination de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'oeuvre et de la répartition des financements.

## 2.5. Les moyens mis en oeuvre pour réaliser un urbanisme de qualité

Les mesures qui suivent regroupent un ensemble d'actions qui devront être mises en oeuvre durant les douze années de la charte. Ces actions sont soit régulièrement mises en place, année après année (de 2008 à 2019), soit réalisées en majorité lors de la première période (2008-2013), ou réalisées en majorité durant les trois premières années (2008-2010).



### 2.5.1. Les mesures

(Mesures 1.2, 1.4, 2.3, 2.4 issues de la charte et mesures du rapport du CETE Lyon).

Promouvoir une approche architecturale respectant le bâti traditionnel, promouvoir la Haute Qualité Environnementale et soutenir l'architecture contemporaine :

- veiller à la cohérence environnementale des aménagements réalisés ;
- lutter contre un urbanisme défigurant les villages ;
- lutter contre des architectures exogènes, pastiches d'autres régions ou irrespectueuses du paysage avoisinant ou de proximité ;
- éviter une banalisation et une standardisation des constructions neuves ;
- promouvoir une architecture contemporaine intégrée et de qualité ;
- sauvegarder la qualité du parc immobilier ancien ;
- développer une culture partagée en matière de qualité

d'urbanisme, d'architecture contemporaine et de sauvegarde du bâti ancien en direction des habitants, des professionnels concernés, des élus et autres responsables ;

- promouvoir et susciter des démarches exemplaires à travers des réhabilitations, des créations architecturales contemporaines et l'utilisation de techniques et de matériaux à forte qualité environnementale ;
- initier ou accompagner les créations architecturales, privées ou publiques, favorisant l'architecture bioclimatique ;
- promouvoir les techniques et matériaux innovants : démarche de haute qualité environnementale, architecture bois, matériaux écologiques, énergies renouvelables, etc ;
- créer des parcs d'hébergements touristiques dans un esprit de « station-vacances » intégrée, de hameaux de village-vacances. Ces structures seront réalisées dans un souci de préservation des ressources, en privilégiant la norme HQE, les énergies renouvelables, une bonne intégration paysagère et en respectant les recommandations architecturales. Ces hameaux touristiques devront éviter une densité excessive.

Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires, intégrer aux formes urbaines, promouvoir une gestion maîtrisée de l'espace :

- établir des schémas directeurs de l'organisation de l'espace, outils d'aide à la décision locale, en maîtrise d'ouvrage des EPCI. Ces schémas permettront de mieux appréhender les problèmes d'urbanisme et d'architecture et de définir les documents d'urbanisme à mettre en oeuvre ;
- promouvoir un urbanisme intégré ou re-densifié, le lotissement mixte ;
- porter une attention particulière aux sites d'intérêt écologique lors de toute opération d'aménagement. Ces zones d'intérêt écologique ne signifient pas une interdiction d'aménagement mais qu'une expertise écologique préalable sera réalisée pour estimer les impacts éventuels et les adaptations à réaliser.

Développer l'appui et le conseil aux projets :

- accompagner les intercommunalités du territoire dans une réflexion prospective sur l'aménagement de leur espace et de leurs activités économiques, afin de définir les orientations en matière d'aménagement ;
- poursuivre les conseils permanents en architecture aux particuliers et aux professionnels ;
- conforter l'accompagnement des acteurs et le pôle de veille architecturale (composé du Parc, de l'Union régionale des CAUE, de la Direction régionale de l'équipement, de la Direction départementale de l'équipement) afin d'assurer l'intégration paysagère et architecturale des projets ;
- conseiller en amont des projets à maîtrise d'ouvrage, privée ou publique, sur la qualité du bâti et l'organisation de l'espace ;
- assister les communes et les professionnels lors de projets d'aménagements importants.

Favoriser une meilleure intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement :

- consulter le Parc, en tant que personne publique associée, avant et pendant la réalisation des documents d'urbanisme ;
- accompagner les communes dans la réalisation des documents d'urbanisme et d'outils complémentaires (type réglementation des boisements) ;
- valoriser les réalisations exemplaires sur le territoire du Parc et à l'extérieur, notamment les documents d'urbanisme et les Plans d'Aménagement et de Développement Durable exemplaires ;
- proposer un examen systématique et détaillé du territoire communal pour inscrire au PLU les éléments du patrimoine paysager (haies, arbres isolés, murets, etc.).

### **2.5.2. Le rôle du Parc**

En termes de connaissance :

- diffuser en amont la connaissance des projets en assurant un « porter à connaissance » auprès des porteurs de projets et des services instructeurs.

En termes d'animation, de sensibilisation et d'accompagnement de projets :

- conduire des actions de sensibilisation et de communication envers les élus, les habitants et les professionnels, pour faire partager et respecter des principes simples (qualité du bâti, utilisation des matériaux et des techniques adaptées, organisation de l'espace, etc.) ;
- mettre en place une stratégie concertée pour la valorisation des patrimoines ;
- engager des programmes de sensibilisation et d'information en amont auprès des services instructeurs de l'Etat, des collectivités territoriales et des porteurs de projets.

### **2.5.3. Les engagements de tous en matière d'urbanisme**

Les engagements des communes :

- mettre en place un document d'urbanisme ;
- mettre en place des outils de gestion de l'espace communal, en partenariat avec les conseils généraux ;
- promouvoir une politique énergétique basée sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables pour les bâtiments publics et lieux collectifs ;

Les engagements des EPCI :

- réaliser un Schéma Directeur d'Aménagement de l'Espace et d'Organisation des Activités Economiques, lorsqu'ils ont la compétence aménagement du territoire, et à en assurer la maîtrise d'ouvrage.

# Parc naturel du Vexin français : Etude de la charte 2008-2019

## 1. Carte d'identité du territoire

Le Vexin français a été classé Parc naturel régional le 9 mai 1995 pour une durée de dix ans, prolongée de deux ans le 29 avril 2005. L'objectif était de préserver ce territoire rural, aux patrimoines naturels, culturels et paysagers riches mais menacés. En effet, l'histoire, le patrimoine bâti monumental et vernaculaire et l'agriculture sont les atouts de ce territoire. Cependant sa localisation particulière, aux portes de la région parisienne, le conduit à subir de fortes pressions foncières et d'importantes contraintes sociales et économiques. Les premières missions du Parc étaient la préservation et la valorisation des patrimoines. La nouvelle charte doit poursuivre et conforter ces actions, tout en développant de nouvelles orientations, telles qu'un aménagement durable du territoire, un développement économique tourné vers une agriculture diversifiée, viable et écologiquement responsable, la mise en oeuvre d'une politique durable du tourisme et des loisirs, un soutien pour une vie locale de qualité et le développement des relations entre le Parc et les territoires extérieurs.

Le périmètre de la première charte concernait 94 communes, environ 65 670 hectares pour 79 000 habitants. La charte 2008-2019 propose un périmètre de 99 communes couvrant environ 71 000 hectares pour 98 400 habitants.

Cette nouvelle charte a donc pour objectif de déterminer les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, pour faire de ce territoire un « Pays » porteur d'un nouveau mode de vie rurale adapté au monde d'aujourd'hui. Cet espace doit donc affirmer sa ruralité vivante.

## 2. Le traitement de l'urbanisme dans la charte : assurer la protection, le développement et l'aménagement du territoire tout en gardant une ruralité vivante

### 2.1. Eléments contextuels

L'attrait du Vexin français réside dans ses paysages, sa qualité de vie recherchée et sa proximité avec de grandes agglomérations. Cependant cela entraîne une forte pression urbaine et une augmentation du prix du foncier, ce qui ne laisse que peu d'accès au logement pour une population en difficulté (jeunes, personnes aux revenus modestes, personnes âgées).



Le constat d'un déséquilibre social est flagrant. Cette situation est facteur de transformation des villages, qui deviennent des villages dortoirs résidentiels où les services ont du mal à se maintenir.

### 2.2. Les enjeux

Divers enjeux sont édictés dans cette charte :

- maîtriser la consommation d'espaces et conforter les patrimoines ;
- maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale ;
- promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social.

### 2.3. Les orientations

Le Parc naturel régional du Vexin français a déterminé plusieurs orientations pour assurer la protection, le développement, l'aménagement et l'avenir du territoire :

- contribuer à l'aménagement durable du territoire ;
- conforter les actions de valorisation des patrimoines bâtis par la promotion d'une approche architecturale respectant le bâti traditionnel ;
- limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en développant la qualité de l'urbanisme.

### 2.4. Les outils à la disposition du Parc naturel régional du Vexin français

Le Parc a mis en place une série d'indicateurs clés permettant de mesurer l'évolution de la population des communes, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de la mixité sociale et de la diversification de l'offre de logements. De plus le Parc travaille actuellement, dans une logique « inter-Parcs », avec l'Etat, la région Ile-de-France et l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France, à la mise en oeuvre de tableaux de bord pour apprécier l'état d'avancement des mesures et programmes d'actions ainsi que le suivi des engagements de l'Etat et des signataires de la charte.

Le Parc naturel régional du Vexin français, lors de l'exercice de sa précédente charte, a élaboré dans chaque commune une charte paysagère qui a permis de mettre en exergue l'identité et la diversité des paysages, de préciser leurs enjeux et d'édicter des préconisations, qui sont reprises dans les documents d'urbanisme. Durant la période 2003-2007, le Parc a aussi mis en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (volet énergie), qui a permis d'améliorer le confort et l'accessibilité des logements et de lutter contre la précarité énergétique.

Depuis 2008, le Parc conduit une opération expérimentale, consistant à créer des logements locatifs sociaux à haute performance énergétique et qualité environnementale dans des bâtiments ruraux vacants.

Le Parc, dans sa politique de l'habitat, a demandé le soutien accru de l'Etat, de la région et des départements (Yvelines et Val d'Oise). La mobilisation de tous les acteurs est nécessaire pour dégager des moyens techniques (animation, ingénierie opérationnelle, etc.) et des moyens financiers spécifiques (achat de terrain, veille et portage foncier, etc.).

## 2.5. Les moyens mis en oeuvre pour réaliser un urbanisme de qualité

Pour mener à bien un projet territorial, fondé sur un quadruple volet environnemental, culturel, économique et social, le Parc naturel régional du Vexin français peut s'appuyer sur l'adhésion de toutes les collectivités du territoire (région, départements, communes, communauté de communes) mais aussi sur les Contrats de projets, de parc et de territoire qui permettront de mener à bien les objectifs inscrits dans la charte.

### 2.5.1. Les mesures

(Articles 2, 3, 4, 11-2, 12).

Promouvoir une approche architecturale respectant le bâti traditionnel, promouvoir la Haute Qualité Environnementale et soutenir l'innovation architecturale :

- éviter la disparition de l'habitat vexinois parce qu'il n'offre pas de surfaces suffisantes pour un habitat contemporain, ou parce que les extensions détruisent l'harmonie initiale ;
- favoriser la démarche HQE, qui garantit la réduction des consommations d'eau et d'énergie, la diminution des émissions de CO<sub>2</sub>, le confort des usagers ainsi qu'une meilleure qualité d'usage dans la durée (fonctionnalité, adaptabilité, sécurité, etc.) ;
- promouvoir une « architecture paysanne », au sens d'architecture sobre et simple, économe de l'espace et des ressources naturelles (matériaux ou énergie) ;

- assurer la transmission de l'identité architecturale en veillant à la gestion de l'enveloppe du bâtiment, de son implantation, des volumes entre-eux, de la hiérarchie de traitement entre les différentes élévations (façades, pignons, murs, appentis), des clôtures, des terrassements et des dessertes ;
- conditionner l'extension d'urbanisation à la prise en compte des impacts paysagers et environnementaux.

Favoriser une politique de l'habitat en lien avec le développement social et économique en privilégiant la mixité :

- maintenir ou restaurer un équilibre social et le renouvellement de la population ;
- favoriser une politique volontariste de l'habitat par les collectivités et en complément de l'initiative privée ;
- développer une diversité de l'offre de logements : tailles différentes, accession à la propriété, locatif classique, loyers modérés, etc.

Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires, intégrer aux formes urbaines, promouvoir une gestion maîtrisée de l'espace :

- conserver des villages à taille humaine ;
- limiter la consommation d'espaces naturels et d'espaces agricoles ;
- envisager l'extension de l'urbanisation seulement lorsque la densification et la réutilisation du bâti ancien ne permet pas un dynamisme démographique suffisant ;
- engager une urbanisation prioritairement sur les « communes pôles » bénéficiant d'équipements et de services au public et de transport ;
- densifier les coeurs de villages ;
- privilégier les petites opérations et les étaler dans le temps ;
- réhabiliter le bâti existant inutilisé, vacant ou dégradé (corps de fermes, bâtiments désaffectés, etc.) ;



- porter une attention particulière aux corps de fermes situés à l'intérieur des bourgs et villages pour les opérations immobilières. Les collectivités encadrent les éventuelles transformations en recherchant et favorisant l'insertion dans le bourg (places de stationnement) et

l'équilibre entre valorisation du patrimoine, diversification de l'offre de logements, mixité des utilisations et densification mesurée ;

- favoriser le respect du principe de l'habitat groupé, spécificité du territoire ;
- intégrer, avec une haute qualité paysagère, les nouveaux aménagements, notamment ceux construits en dehors ou en périphérie des bourgs (lotissements, bâtiments agricoles, parcs d'activité économique, infrastructures, etc.).

#### En cas d'urbanisation nouvelle une attention particulière est portée aux lotissements :

- lutter contre la banalisation des périphéries de villages en formalisant de façon précise les projets d'extensions urbaines, en se dotant de tous les outils à leur disposition (PADD, orientations d'aménagement, règlements précis, secteurs à plans de masse, etc.) pour une exemplarité environnementale et paysagère ;
- implanter les constructions neuves en continuité du tissu existant et traiter avec soin les liaisons entre les constructions (accès, mitoyenneté, clôtures, environnement immédiat, etc.) ;
- maîtriser l'ensemble du processus opérationnel de la construction et de l'aménagement (zones à urbaniser « fermées », obligation de recourir à des opérations d'ensemble, maîtrise foncière par le droit de préemption urbain et aux emplacements réservés pour la création de logement social, opérateur unique, maîtrise d'ouvrage publique au minimum pour les abords, clôtures et espaces publics, etc.) ;
- adopter une réelle démarche environnementale et d'insertion paysagère lors des nouvelles constructions ;
- favoriser les petites parcelles avec des constructions accolées ou regroupées ;
- l'Etat devra examiner en commission départementale de la nature, des paysages et des sites tous les projets de lotissements de quatre lots et plus, situés en site inscrit ou classé. Le Parc sera associé à cette commission ;
- l'Etat devra veiller à ce que les lotisseurs présentent des propositions concrètes en termes de qualité d'aménagement (densité et mitoyenneté, organisation du bâti en hameau ou coeur de village, espaces publics et circulation douces, stationnement, clôtures, environnement proche, etc.) en termes de mixité (sociale, intergénérationnelle) et de performance environnementale (bioclimatique, énergies renouvelables, valorisation des eaux pluviales, etc.).

#### Développer l'appui et le conseil aux projets :

- développer de manière importante l'action de conseil et de sensibilisation au patrimoine bâti rural privé et public ;
- conseiller les communes et les intercommunalités pour élaborer une politique de l'habitat à l'échelle du Vexin français en fédérant tous les acteurs compétents (services de l'Etat, collectivités, CAUE, Pact-Arim, bailleurs sociaux, etc.) ;
- développer son action d'aide et de conseil en matière de patrimoine bâti en établissant un partenariat étroit

avec les organismes et les services de l'Etat (CAUE, ABF, Pact-Arim) pour élaborer et mettre en oeuvre une méthodologie commune ;

- favoriser la concertation et la coordination des différents acteurs compétents ;
- soutenir les communes pour des opérations exemplaires d'acquisition et/ou de restauration du bâti rural remarquable en lien avec leurs besoins économique, touristique ou social ;
- poursuivre et développer la formation des entreprises aux pratiques de la HQE afin de maintenir et garantir le savoir-faire local ;
- apporter l'appui technique du Parc pour les communes qui élaborent ou révisent leurs documents d'urbanisme. Le Parc prend en charge la réalisation des chartes paysagères et leur réactualisation (si nécessaire) lors de la révision ou la création des documents d'urbanisme.

#### Favoriser une meilleure intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme et politiques d'aménagement :

- intégrer l'exemplarité urbaine dans les documents d'urbanisme et de planification ;
- mobiliser tous les outils de planification et d'urbanisme opérationnel pour que chaque opération de construction



contribue à réduire les déséquilibres (social, économique, environnemental, etc.).

#### **2.5.2. Les engagements de tous en matière d'urbanisme**

- les communes s'engagent à prendre toutes les dispositions dans leurs documents d'urbanisme pour garantir la démarche HQE ;
- les signataires de la charte s'engagent, en fonction des moyens alloués, à pratiquer la démarche HQE pour leurs opérations de construction ou de réhabilitation ;
- la région et les départements s'engagent à tenir compte, pour leurs aides, de l'intégration du volet HQE dans les opérations de constructions ou de réhabilitation ;
- les communes du Parc se sont engagées à ne pas dépasser 0,75% par an de croissance de leur population ;

- le Parc, dans sa cartographie et en concertation avec les communes, a déterminé des zones blanches qui correspondent aux limites maximum de l'urbanisation de chaque commune ;
- les communes s'engagent à ce que l'urbanisation soit progressive et par phase en utilisant les procédures de révision ou de modification de leurs documents d'urbanisme ;
- les communes s'engagent à informer le Parc le plus en amont possible de tout projet de lotissements afin d'apporter aide et conseil aux lotisseurs en lien avec les services de l'Etat ;
- les communes s'engagent à s'impliquer dans l'élaboration et la réalisation d'opérations immobilières de qualité, en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, pour la location ou l'accèsion à la propriété.

## Parc naturel du Luberon : Etude de la charte 2010-2021 et du guide technique « intégrer les objectifs de la charte dans les documents d'urbanisme »



### 1. Carte d'identité du territoire

Le Luberon a été classé Parc naturel régional le 31 janvier 1977. L'objectif était d'unifier les communes afin qu'elles ne soient plus seules et isolées face aux enjeux industriels et résidentiels, mais aussi d'accueillir de nouveaux résidents. L'orientation initiale du Parc était la protection, la gestion et l'aménagement des paysages dans leur ensemble. L'enjeu était de ne pas porter atteinte aux terroirs agricoles, aux espaces de pleine nature et à la qualité des paysages naturels et bâtis. En effet, le Parc naturel régional abrite une faune et une flore d'une exceptionnelle diversité ainsi qu'un patrimoine architectural et paysager de grande valeur, qui font de la qualité de l'environnement et du cadre de vie ses principaux atouts. La nouvelle charte met au premier plan les questions d'urbanisme et d'occupation des sols, le conseil architectural, la protection des



paysages et l'amélioration du cadre de vie, en particulier habitat et services à la population.

Le périmètre de la première charte concernait 32 communes sur 80 768 hectares pour environ 54 000 habitants. La charte 2010-2021 propose un périmètre de 77 communes couvrant environ 185 000 hectares pour 171 000 habitants. Les priorités de cette nouvelle charte sont donc de protéger les paysages, transmettre les patrimoines et développer le territoire.

### 2. Le traitement de l'urbanisme dans la charte : développer et ménager le territoire pour réussir un aménagement fin et cohérent sur l'ensemble du Parc

#### 2.1. Eléments contextuels

Depuis plusieurs années le Parc est confronté à des difficultés croissantes en matière d'habitat, de logement et d'installation de nouvelles activités. Son territoire connaît une forte attractivité, mais aussi une disparité des revenus. Le coût important du foncier rend difficile l'arrivée d'une population jeune dans des communes qui offrent peu de possibilités de logements, excepté l'accèsion à la propriété. On peut aussi craindre un point de non-retour quant à la rupture de l'équilibre entre espaces ruraux et agricoles et un développement de l'habitat et des activités économiques en continuité des parties urbanisées. En effet, l'étalement urbain est déjà significatif sur une grande partie du territoire, notamment autour des villes en vallée de la Durance, mais de façon moins prégnante en milieu rural.

#### 2.2. Les enjeux

Divers enjeux sont édictés dans cette charte :

- accompagner l'évolution des paysages, notamment bâtis, qui vivent et se transforment au gré de l'évolution de la société ;
- éviter la banalisation des espaces naturels et bâtis et contribuer à la restauration de ceux déjà dégradés ;
- maîtriser la pression foncière et les conflits d'usage ;

- conserver de vastes espaces de pleine culture pour maintenir l'identité du territoire et la qualité de vie des habitants.

### 2.3. Les orientations

Le Parc naturel régional du Morvan a déterminé trois orientations majeures pour guider son action dans le domaine de l'urbanisme :

- réussir un aménagement fin et cohérent de l'ensemble du territoire ;
- protéger et valoriser le patrimoine bâti et architectural ;
- améliorer le cadre et la qualité de vie.

### 2.4. Les outils à la disposition du Parc naturel régional du Luberon

En 2010 le Parc a édité un guide technique pour expliquer comment intégrer les objectifs de la charte dans les documents d'urbanisme. Cet ouvrage reprend et expose les principes de la charte devant faire l'objet d'un examen lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. C'est un outil clair et simple d'utilisation pour appliquer aisément les orientations de la charte et traduire localement la notion de compatibilité des documents.

La région a adopté en 2006 le Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT). Ce document de référence, est composé d'un diagnostic territorial, d'une cartographie, d'une charte d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle de dix ans et le schéma régional des transports. Il sert de



cadre stratégique au projet territorial de la région. Il propose un cadre de référence pour les futures politiques de développement et d'aménagement du territoire.

Le Parc naturel régional du Luberon utilise les atlas des paysages des Alpes-de-Haute-Provence et du Vaucluse et l'observatoire du paysage dans ses décisions d'aménagement du territoire et pour améliorer la sensibilité des publics aux richesses du territoire.

Afin de renforcer la qualité paysagère d'ensemble du Parc, les communes adhérentes se sont engagées à élaborer un Plan intercommunal de paysage, qui n'est pas une procédure réglementaire mais un moyen propre à la charte de veiller à l'analyse et à l'évolution des paysages, lors de la création ou la révision de SCoT.

De plus, le Parc s'est investi dans l'appui technique, puis dans l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ce qui a permis d'effectuer la réhabilitation des centres anciens en y créant des logements locatifs conventionnés de qualité.

### 2.5. Les moyens mis en oeuvre pour réaliser un urbanisme de qualité

#### 2.5.1. Les mesures

(Mesures A.3.2, B.1.1, B.1.2, B.1.4, B.1.6, B.2.1, B.2.11, issues de la charte).

Promouvoir une approche architecturale respectant le bâti traditionnel, promouvoir la Haute Qualité Environnementale et soutenir l'architecture contemporaine :

- faire de la qualité environnementale la référence fondamentale de tout projet d'aménagement ;
- allier respect du patrimoine architectural, urbain et paysager avec écologie, innovation et intégration de la qualité environnementale des constructions ;
- réussir le renouvellement urbain des parties agglomérées dans le respect de la qualité patrimoniale et de la création architecturale ;
- élaborer des chartes de qualité pour un développement urbain maîtrisé et durable, de très bon niveau environnemental ;
- réduire les besoins et les consommations d'énergie en appliquant de nouveaux critères dans les projets (construction, aménagement, etc.) ;
- élargir le contenu du conseil architectural en l'orientant sur la qualité environnementale des projets. Inciter les constructeurs à adopter des techniques de construction, matériaux et systèmes permettant des économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables.

Favoriser une politique de l'habitat en lien avec le développement social et économique en privilégiant la mixité :

- maintenir une offre de logement économiquement accessible à une population qui ne peut plus répondre aux prix du marché ;
- préciser l'organisation des parties du territoire vouées à une urbanisation future, en détaillant les orientations d'aménagement et en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, de services et de transports des populations actuelles et futures ;
- diversifier l'offre de logements vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en mélangeant secteur privé, public, accession à la propriété, locatif, locatif

conventionné, habitat individuel et habitat collectif ;

- réduire le déficit de l'offre locative publique et rééquilibrer la répartition de la production de logements conventionnés sur le territoire ;
- développer une offre de logement qualifiée « d'intermédiaire » car n'entrant ni dans les critères du logement social locatif ni dans ceux de la maison individuelle accessible en propriété ;
- proposer des logements en location avec possibilité d'acquisition. Cet habitat devrait allier le caractère individuel du logement avec des équipements et des services collectifs, permettant de mettre en oeuvre une réelle qualité environnementale (énergie, stationnements, tri des déchets, etc.).

Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires, intégrer aux formes urbaines, promouvoir une gestion maîtrisée de l'espace :

- promouvoir l'économie d'espace en étant attentif à la répartition des activités, en privilégiant le regroupement des volumes et la continuité des constructions ;
- lutter contre la spéculation foncière en étudiant le fonctionnement et l'évolution du marché foncier, en réalisant des réserves foncière (pour intervenir sur l'organisation, le rythme et les modalités de l'urbanisation en préservant la vocation agricole des sols) et en mettant en place les procédures d'anticipations nécessaires quant à l'occupation des sols (ZAD, ZAC, etc.) ;
- assurer une gestion rationnelle de l'espace et une offre d'habitat diversifiée et de qualité ;
- réaliser le renouvellement urbain et la mise en valeur des centres anciens ;
- intégrer l'urbanisation de type pavillonnaire dans la continuité urbaine des communes en utilisant efficacement l'espace, en privilégiant la densité et la mixité des fonctions urbaines, la reconquête ou la requalification des secteurs équipés (espaces et équipements publics) ;
- privilégier une extension des villages et de leurs hameaux en prolongeant le bâti existant, sans heurt ni rupture ;
- créer de nouveaux quartiers en favorisant les courtes distances avec les parties agglomérées (où se trouvent les services aux personnes) en faisant une vraie place aux circulations des piétons et des cyclistes et en réservant les emplacements pour les futurs espaces publics ;
- anticiper et réduire les impacts des aménagements ;
- mobiliser les outils de maîtrise foncière nécessaire aux opérations d'ensemble concertées publiques et privées et produire du foncier viabilisé le moins cher possible ;
- respecter la notion de continuité du bâti dans les villages, bourgs et hameaux afin d'éviter le mitage.

Développer l'appui et le conseil aux projets :

- soutenir les communes souhaitant créer des ZPPAUP pour mieux aborder les questions de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain et paysager aux abords des monuments historiques et des sites bâtis classés ;

- apporter aux communautés de communes volontaires un service d'ingénierie et de soutien aux projets urbains dans les villages, bourgs et villes afin d'anticiper et accompagner les effets des phénomènes de péri-urbanisation et de préserver la qualité de vie ;
- maintenir le conseil en architecture auprès des particuliers et des communes afin de concilier protection du patrimoine architectural, urbain et paysager avec la création architecturale tout en faisant le lien avec des préoccupations de développement, d'urbanisme, d'entretien des paysages et de mise en valeur du patrimoine.

Favoriser une meilleure intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme et politiques d'aménagement :

- veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les mesures et les orientations de la charte ;
- adapter les documents d'urbanisme à l'évolution du cadre législatif et réglementaire pour favoriser la diversité de l'offre de logements.

### **2.5.2. Le rôle du Parc**

En termes de recherche et d'expérimentation :

- mener une réflexion prospective sur l'évolution qualitative et quantitative de l'urbanisation sur son territoire, à l'échelle des SCoT.

En termes d'animation, de sensibilisation et d'accompagnement de projets :

- intensifier la sensibilisation du public, des opérateurs privés et publics de l'aménagement, à la valeur des paysages et à leur transformation ;
- proposer aux communes et à leurs groupements, diverses formes d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en mettant à leur disposition les multiples compétences de ses techniciens.

### **2.5.3. Les engagements de tous en matière d'urbanisme**

En termes de recherche et d'expérimentation :

- définir les orientations et les choix d'aménagement en tenant compte des dispositions contenues dans la charte ;
- créer un conseil en architecture pour toutes les communes, afin de concilier protection du patrimoine architectural, urbain et paysager avec la création architecturale. Ce conseil en architecture sera assuré par un CAUE ou par le Parc naturel. Il donnera des avis sur les projets de constructions, d'aménagement, de restauration ou de transformation du bâti existant soumis à déclaration ou autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, etc.). Le Parc étendra sa mission de conseil en architecture à la qualité environnementale et à l'insertion architecturale des constructions et des aménagements ;
- consulter le Parc sur le contenu des règlements d'urbanisme concernant l'aspect extérieur des constructions.

# Parc naturel des Landes de Gascogne

## Etude du projet de charte 2013-2025

### 1. Carte d'identité du territoire

Le Parc naturel des Landes de Gascogne a été créé le 16 octobre 1970. Un vaste plateau sableux, la trame forestière, les vallées, le delta et les lieux bâtis constituent les principales richesses paysagères du territoire. Les missions premières du Parc étaient le développement touristique de la zone rétro-littorale, la préservation et la valorisation de ses patrimoines. La dimension culturelle a aussi été développée dès son origine avec la création de l'écomusée de Marquèze. Les questions écologiques et paysagères ont été traitées plus récemment avec la montée en puissance de ces thématiques dans les années 1970.

Le périmètre actuel du Parc couvre 41 communes et environ 315 000 hectares pour 60 000 habitants. Le projet de charte 2013/2025 propose un périmètre de 53 communes couvrant 360 000 hectares pour 72 400 habitants.

Les enjeux pour cette nouvelle charte sont un développement urbain raisonné en maîtrisant l'ouverture de terrains à bâtir afin de conserver le caractère forestier du territoire, ses qualités patrimoniales et environnementales, et une réflexion approfondie sur les formes urbaines.

Les projets d'aménagement devront prendre en compte la richesse du territoire et être menés dans le respect de l'environnement. Une des priorités de cette nouvelle charte est de favoriser un urbanisme et un habitat respectueux des paysages et de l'identité du territoire.

### 2. Le traitement de l'urbanisme dans la charte : pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages de l'identité

#### 2.1. Eléments contextuels

Le territoire connaît de fortes mutations dues à la pression urbaine, foncière et démographique. L'urbanisation actuelle du territoire connaît ces dernières années une forte accélération bien que l'artificialisation des sols (bâti) ne représente que deux pourcent de la surface totale du territoire. La pression urbaine concerne tout le territoire du Parc du fait du développement des agglomérations portées et de la capacité de transport (le territoire est traversé par deux autoroutes et un projet de Ligne à Grande Vitesse), mais aussi du renouveau démographique (principalement par solde migratoire) des communes rurales. Cette pression est cependant inégale sur le Parc. Le nord

subit une forte pression urbaine et sociale à cause de l'augmentation du prix du foncier dans le Bassin d'Arcaillon et l'agglomération bordelaise, qui poussent de nombreux habitants vers le Parc naturel régional. Le sud connaît une dynamique territoriale différente en lien avec l'agglomération porte et les infrastructures. Une politique volontaire d'accueil et l'attractivité de l'espace ont permis de mettre fin à l'exode rural débuté dans les années 1970. Aujourd'hui le coeur du rural du Parc accueille des ménages en recherche d'espace, de nature et de qualité de vie, mais aussi de foncier à prix attractif et dans une dynamique de desserrement.

Les orientations d'aménagement devront répondre à des enjeux de vigilance, mais aussi d'innovation, pour accompagner le développement, la reconquête et la requalification des espaces.



#### 2.2. Les enjeux

Divers enjeux sont édictés dans ce projet de charte :

- structurer la planification territoriale :
  - à travers des schémas de cohérence territoriaux coordonnés qui permettront une complémentarité des territoires ;
  - à une échelle plus locale atteindre une couverture totale par les documents d'urbanisme (cartes communales ou plans locaux d'urbanisme) ;
- prendre en compte le patrimoine dans les espaces bâtis (quartier, arial, bourg ouvert) ;
- faire évoluer les formes d'habitat pour concilier les valeurs du territoire, les repères culturels et une meilleure gestion de l'espace en développant les éco-quartiers et les éco-pôles, mais aussi répondre aux nouvelles réglementations (notamment thermique) et être innovant sur le plan architectural ;
- veiller à la valeur culturelle du patrimoine bâti réhabilité.

#### 2.3. Les orientations

Le Parc naturel régional des Landes de Gascogne définit trois objectifs opérationnels pour la promotion d'un urbanisme et d'un habitat respectueux des paysages et de l'identité territoriale :

- construire une vision prospective du territoire ;
  - favoriser une approche durable de l'urbanisme ;
  - amener à la reconnaissance de la valeur des paysages.
- Mais aussi d'objectifs plus détaillés et ciblés :
- 100 % du territoire couvert par une démarche d'élaboration de SCOT pour 2017 ;
  - 100 % du territoire engagé dans une démarche supra-communale de développement durable (schémas territoriaux, PDU, PLH...) ;
  - 20 % des communes ou leurs groupements engagés dans une stratégie de maîtrise du foncier permettant la préservation des enjeux patrimoniaux et environnementaux ;
  - la sensibilisation de toutes les communes à la prise en compte des enjeux patrimoniaux dans les politiques d'aménagement ;
  - la réalisation d'une nouvelle version du « Livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages » intégrant



© Parc naturel des Landes de Gascogne

les dimensions prospectives et durables de l'habitat et de l'aménagement de l'espace.

## 2.4. Les outils à la disposition du Parc naturel régional des Landes de Gascogne

La structuration de l'équipe du Parc avec la création d'un pôle urbanisme-architecture et paysage au début des années 2000 a permis d'avoir une action reconnue et expérimentale en matière d'urbanisme. Elle s'est distinguée pour l'accompagnement des collectivités et ses avis sur les POS-PLU et SCoT, ses actions de valorisation de l'identité et du patrimoine et sa présence sur le territoire.

Le Parc s'est doté, avec le Pays des Landes de Gascogne, d'un cadre de réflexion globale à travers le « Livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages » paru en 2005. Ce document a pour but de rappeler les valeurs identitaires, de donner des préconisations pour un urbanisme adapté au territoire et d'alerter les acteurs de l'aménagement sur les enjeux de la banalisation de l'urbanisation standardisée.

Jouant son rôle d'accompagnateur, de conseil, de facilitateur, d'expérimentateur, le Parc des Landes de Gascogne

dispose d'outils d'information et de sensibilisation à l'attention des décideurs et de leurs prestataires, pour que les enjeux soient davantage identifiés et intégrés aux documents d'urbanisme. Un projet de « guide » reprenant les principales dispositions opposables aux documents d'urbanisme inscrites dans la Charte constitue le 1er outil de la charte 2013-2025.

Le Parc a pour rôle d'impulser et d'accompagner les démarches de planification, et notamment la cohérence entre les SCoT.

Dans le cadre de la réalisation des PLU ou des documents de planification, le Parc peut réaliser, ou faire réaliser, des inventaires paysagers, architecturaux, archéologiques et environnementaux.

Au travers d'outils adaptés, le Parc se donne pour objectif de valoriser l'architecture contemporaine auprès des élus et du grand public.

## 2.5. Les moyens mis en oeuvre pour réaliser un urbanisme de qualité

### 2.5.1. Les mesures

(Priorité politique 4, Mesures : 34 à 40 et 44).

Promouvoir une approche architecturale respectant le bâti traditionnel, promouvoir la Haute Qualité Environnementale et soutenir l'innovation architecturale :

- garantir la pérennité de la qualité des sites en distinguant au plan de Parc :
  - des limites de sensibilité au développement qui marquent un secteur de vigilance particulier, pour que le développement urbain ne vienne pas mettre en péril les enjeux identifiés. Les aménagements seront privilégiés dans d'autres secteurs, à défaut ils intégreront la préservation des enjeux identifiés à proximité.
  - des limites de préservation des enjeux au-delà desquelles l'enjeu identifié est menacé.



© Etienne Grateau - Parc naturel des Landes de Gascogne

- Ces limites contraignent le développement urbain et empêchent l'extension des zones à urbaniser, après interprétation partagée dans les documents d'urbanisme (dans un principe de compatibilité) ;
- inventer des formes d'architecture contemporaine s'inscrivant dans les références culturelles et l'évolution du territoire ;
  - permettre l'innovation architecturale dans les règlements d'urbanisme.

Favoriser une politique de l'habitat en lien avec le développement social et économique en privilégiant la mixité sociale :

- expérimenter pour mettre en oeuvre des formes d'habitat adaptées aux enjeux locaux conciliant identité territoriale, enjeux sociaux et habitat contemporain ;
- diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale ;
- encourager la production de l'offre de logements notamment locatifs pour permettre l'accueil de nouvelles populations (répondant aux besoins du marché de l'emploi) et le maintien des publics locaux plus fragiles (jeunes ménages, personnes seules...);
- favoriser le lien social dans l'habitat en encourageant les éco-quartiers, jardins familiaux, etc.

Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires, intégrer aux formes urbaines, promouvoir une gestion maîtrisée de l'espace :

- anticiper les phénomènes de développement de l'urbanisation, notamment au regard des grandes infrastructures, du développement des « agglomérations portes » ;
- identifier et conserver les coupures d'urbanisation sur tout le territoire à l'instar des secteurs littoraux ;
- privilégier, en les encadrant, la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant ;
- permettre la densification des espaces urbanisés, suivant la typologie établie ci-dessous :
  - secteur 1 : pour les communes qui connaissent une forte demande d'urbanisation nouvelle, les extensions ne se feront qu'une fois les zones existantes densifiées



© Mathieu Delcamp - Parc naturel des Landes de Gascogne

(zones U et AU connues au jour de la publication de la charte). Toute densification d'urbanisation devra rechercher l'économie de l'espace pour préserver les milieux naturels et forestiers et agricoles.

- secteur 2 : les communes sous influence des infrastructures seront vigilantes dans leurs partis d'aménagement à : l'optimisation de l'espace, la pertinence du positionnement des zones, leur dimensionnement, de façon à ne pas compromettre la valeur patrimoniale du territoire ;
- secteur 3 : les communes où les perspectives d'urbanisation sont plus réduites ajusteront leurs extensions en privilégiant une économie de l'espace qui ne compromette pas les valeurs patrimoniales, notamment les espaces ouverts entrant dans la composition des bourgs.

Développer l'appui et le conseil aux projets :

- Développer le partenariat entre les différents acteurs de l'aménagement pour construire des actions communes.

Favoriser une meilleure intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement :

- étudier l'opportunité et l'élaboration de SCoT et accompagner les territoires dans leur élaboration ;
- développer les stratégies publiques de maîtrise du foncier (observatoires fonciers, SAFER, EPFL, AFAF, etc.) pour favoriser le développement et la préservation des patrimoines existants, en priorité pour les territoires à forte pression urbaine, et en étudier l'opportunité pour les territoires impactés par les infrastructures.

**2.5.2. Le rôle du Parc**

En termes de connaissance :

- conseiller et accompagner les communes et les intercommunalités dans l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme et la prise en compte par ces derniers (dans un rapport de compatibilité) des orientations et mesures de la charte ;
- participer à l'analyse des impacts des documents d'urbanisme internes et externes au territoire ;
- en tant que maître d'ouvrage principal : enrichir et actualiser la connaissance sur la dimension contemporaine, prospective et innovante de l'habitat et l'architecture ;
- en tant que maître d'ouvrage principal : identifier des coupures d'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

En termes de recherche et d'expérimentation :

- accompagner l'expérimentation en matière d'architecture, d'urbanisme ou de paysage (éco-quartier, architecture expérimentales, urbanisme durable, etc.) ;
- impulser ou participer aux programmes de recherche, d'expérimentation et de prospective en matière d'urbanisme, paysage et architecture et contribuer à leur suivi.

En termes d'animation, de sensibilisation et d'accompagnement de projet :

- sensibiliser les communes et les intercommunalités aux outils fonciers, notamment sur les sites à enjeux et les assister dans leur mise en oeuvre ;
- coordonner et animer, en tant que maître d'ouvrage principal, un réseau d'acteurs pour construire une culture de l'urbanisme ;
- accompagner les territoires, en partenariat avec les Pays, dans les études d'opportunité et de mise en place des SCot sur les territoires non couverts.

- impulser des projets innovants d'architecture et d'habitat par la commande publique ;
- participer à la valorisation et la capitalisation d'expériences en matière d'architecture et d'habitat ;
- favoriser et accompagner le développement d'un logement social adapté aux besoins du territoire (Cf. schémas de Pays et PLH du territoire).

### 2.5.3. Les engagements de tous en matière d'urbanisme

- promouvoir le PLU, communal ou intercommunal, comme l'outil à mettre en oeuvre pour la gestion de l'espace ;
- associer le Parc le plus en amont possible et systématiquement lors des démarches d'urbanisme ;
- participer aux réflexions collectives sur l'approche environnementale de l'urbanisme et ses applications locales ;
- favoriser l'innovation et l'expérimentation dans les démarches d'urbanisme ;



Parc naturel	Urbain / rural	Densité	Atouts	Pression urbaine	Contexte et risques	Ligne de conduite
<b>Massif des Bauges</b>	Rural mais ceinturé par d'importantes agglomérations	66 hab/km <sup>2</sup> 856 000 ha	Patrimoine naturel Potentiel touristique	• Surtout en périphérie du Parc • Inégale sur le territoire • Spéculation foncière	Territoire en mutation : déprise agricole, difficultés économiques, rurbanisation, nouveaux besoins	L'urbanisation doit être le garant de la préservation des paysages, de la mixité sociale et du cadre de vie
<b>Morvan</b>	Rural	25 hab/km <sup>2</sup> 285 000 ha	Paysages	Peu de pression urbaine	• Territoire en mutation : déprise agricole et évolution de l'urbanisation • Banalisation des constructions	Accompagner les grandes mutations du paysage par une organisation harmonieuse de l'espace et développer une architecture et un urbanisme de qualité
<b>Vexin français</b>	Péri-urbain, communes rurales mais proches de pôles structurant	138 hab/km <sup>2</sup> 71 000 ha	Patrimoine architectural et paysages	Forte pression urbaine et pression foncière	Déséquilibre social, importantes contraintes sociales et économiques, nombreuses demandes de logement et de nouvelles constructions	Aménager durablement le territoire tout en gardant une ruralité vivante
<b>Luberon</b>	Péri-urbain	92 hab/km <sup>2</sup> 185 000 ha	Qualités environnementales et du cadre de vie	Forte pression urbaine et pression foncière	• Risque de rupture de l'équilibre entre les espaces ruraux et agricoles, le développement de l'habitat et des activités économiques • Etalement urbain marqué • Manque de diversité dans l'offre de logements	Développer et ménager le territoire pour réussir un aménagement fin et cohérent sur l'ensemble du territoire
<b>Landes de Gascogne</b>	Péri-urbain	20 hab/km <sup>2</sup> 360 000 ha	Patrimoine naturel Potentiel touristique	Forte pression urbaine mais inégalement répartie sur le territoire	Risque d'un développement urbain non raisonné qui altérerait le caractère forestier du territoire	Favoriser un urbanisme et un habitat respectueux des paysages et de l'identité du territoire

Tableau de synthèse des cartes d'identité des Parcs naturels

Parc naturel	Enjeux	Objectifs	Outils
<b>Massif des Bauges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la consommation de l'espace par l'urbanisation</li> <li>• Façonner un développement urbain fondé sur les exigences de durabilité et de qualité</li> <li>• Développer un urbanisme et une architecture contemporains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'étalement urbain et économiser l'espace</li> <li>• Promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fond d'urbanisme. Opérations Programmées de réhabilitation et valorisation du Bâti Vacant ou sous-occupé (OPBV)</li> <li>• Schéma d'Aménagement et de Développement Durable</li> </ul>
<b>Morvan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coupler l'économie résidentielle, tournée vers la qualité de vie, la qualité de l'environnement et des patrimoines, avec une économie de production</li> <li>• Mettre en oeuvre une politique de gestion plus dynamique des patrimoines et des ressources naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une urbanisation et une architecture de qualité</li> <li>• Accompagner les grandes mutations du paysage par une organisation harmonieuse de l'espace</li> <li>• Veiller à la cohérence environnementale des aménagements</li> <li>• Réaliser des opérations exemplaires et expérimentales à vocation démonstrative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace</li> </ul>
<b>Vexin français</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la consommation d'espace et conforter les patrimoines <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale</li> </ul> </li> <li>• Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'aménagement durable du territoire</li> <li>• Conforter les actions de valorisation des patrimoines bâtis par la promotion d'une approche architecturale respectant le bâti traditionnel</li> <li>• Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en développant la qualité de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicateurs de mesure de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de l'évolution de la population</li> <li>• Chartes paysagères dans chaque commune</li> <li>• Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-volet Energie</li> </ul>
<b>Luberon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner l'évolution des paysages</li> <li>• Eviter la banalisation des espaces naturels et bâtis</li> <li>• Maîtriser la pression foncière et les conflits d'usage</li> <li>• Conserver de vastes espaces de pleine culture pour maintenir l'identité du territoire et la qualité de vie des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réussir un aménagement fin et cohérent de l'ensemble du territoire <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser le patrimoine bâti et architectural</li> <li>• Améliorer le cadre et la qualité de vie</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan intercommunal de paysage</li> </ul>
<b>Landes de Gascogne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer la planification territoriale à travers des Schémas de cohérence territoriaux coordonnés</li> <li>• Prendre en compte le patrimoine dans les espaces bâtis</li> <li>• Faire évoluer les formes d'habitat pour concilier les valeurs du territoire, les repères culturels et une meilleure gestion de l'espace en développant les éco-quartiers et les éco-pôles</li> <li>• Veiller à la valeur culturelle du patrimoine bâti réhabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire une vision prospective du territoire</li> <li>• Favoriser une approche durable de l'urbanisme</li> <li>• Amener à la reconnaissance de la valeur des paysages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages</li> <li>• Outils d'information et de sensibilisation, guides</li> </ul>

Tableau de synthèse des enjeux et outils mis en oeuvre dans les Parcs naturels

Parc naturel	Qualité environnementale et architecture innovante	Mixité sociale dans la politique de l'habitat	Intégration aux formes urbaines et gestion maîtrisée de l'espace	Accessibilité	Appui et conseil aux projets	Documents réglementaires
<b>Massif des Bauges</b>	L'architecture contemporaine doit permettre d'économiser les ressources. Les nouvelles formes d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques traditionnelles.					Préconise d'intégrer aux documents d'urbanisme : les caractéristiques architecturales, les recommandations de principe, une démarche d'architecture innovante et la maîtrise des extensions
<b>Morvan</b>	La qualité environnementale passe par l'utilisation de nouveaux matériaux et une gestion cohérente des aménagements. Il faut lutter contre l'architecture standardisée par des démarches collaboratives et exemplaires.	Seule la charte du Parc du Morvan ne traite pas de cette thématique. Les quatre autres Parcs évoquent tous les mêmes problématiques. Il faut diversifier les types de logements dans leurs statuts d'occupation et dans leurs formes. L'équilibre social doit être recherché. Les formes d'habitat doivent être adaptées aux enjeux locaux.	Les cinq chartes traitent de manière assez similaire de cette thématique. Les Parcs prônent la densification, la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, des aménagements en continuité urbaine, l'habitat diversifié et une meilleure organisation de l'espace pour une économie des surfaces consommées.	Peu de Parcs abordent de front cette thématique, elle est souvent traitée par le biais d'autres questionnements. Quand elle est évoquée, les Parcs souhaitent que les déplacements soient plus rationalisés notamment en regroupant les activités. Ils favorisent aussi les modes de déplacement doux.	Les Parcs proposent différents outils selon les acteurs ciblés mais ils évoquent tous les mêmes types d'appui : conseil architectural, appui technique et financier, ingénierie et interviennent dans des domaines similaires : HQE, respect de l'architecture traditionnelle, lutte contre l'étalement urbain.	Le Parc souhaite intégrer les éléments paysagers aux documents d'urbanisme. Le Parc doit en plus accompagner les communes dans leurs élaborations et valoriser les réalisations exemplaires.
<b>Vexin français</b>	Il faut s'inspirer de « l'architecture paysanne », réutiliser le bâti identitaire vacant et réduire les consommations d'énergie.					L'exemplarité urbaine doit être intégrée aux documents réglementaires et le Parc doit mobiliser tous les outils de planification et d'urbanisme opérationnel afin de réduire les déséquilibres.
<b>Luberon</b>	La qualité environnementale doit être recherchée dans toute construction ou aménagement nouveau dans le respect des formes traditionnelles afin de réduire les consommations.	Des opérations innovantes, telles que les éco-quartiers, les écopôles ou les éco-hameaux doivent être envisagées.				Le Parc doit veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec la charte et servir de veille de l'évolution du cadre législatif.
<b>Landes de Gascogne</b>	L'architecture contemporaine doit préserver la qualité des sites tout en s'inspirant des références culturelles.					Le Parc doit accompagner la démarche SCOT et maîtriser le foncier pour préserver les patrimoines.

Tableau de synthèse de l'intervention des Parcs naturels en matière d'urbanisme

# Synthèse, perspectives, pistes d'actions



Cette seconde partie de l'étude a pour but de rassembler les éléments détaillés précédemment pour chacun des Parcs naturels régionaux étudiés. Nous verrons donc quels enseignements peuvent nous apporter les moyens et les actions mis en place dans chaque territoire, afin de dégager des pistes d'actions reproductibles et compatibles sur l'ensemble des Parcs.

Il convient, en premier lieu, de faire une synthèse succincte des territoires étudiés, afin de voir leurs ressemblances ou leurs singularités.

### 1. Les enseignements de la prise en compte de l'urbanisme dans les chartes

#### 1.1. Un contexte similaire sur l'ensemble des Parcs étudiés

Ces cinq territoires ruraux sont riches de leurs paysages naturels protégés, de leurs patrimoines bâtis identitaires conservés et des activités agricoles qui maillent et structurent les grands espaces. Mais tous connaissent une forte pression urbaine, aux portes de leur périmètre, ou à l'intérieur même, de manière plus ou moins égale sur le territoire. Ces espaces subissent d'importantes mutations, telles que la déprise agricole ou les difficultés éco-

nomiques à maintenir des services dans les communes. Mais les effets les plus visibles sont dûs à l'évolution de l'urbanisation. Les villages de caractère, les bourgs ou les hameaux tendent à se banaliser à cause des constructions individuelles, du déferlement des pavillons et de l'étalement urbain. Un essor démographique, plus ou moins important, est constaté dans tous les Parcs étudiés. Ces territoires protégés pour la diversité de leurs richesses, offrent un cadre de vie fortement recherché par des populations sans cesse refoulées vers ces « enclaves naturelles ». En effet, le prix du foncier, quoique élevé à cause de la spéculation générée par le besoin croissant de logements, reste dans certains cas moins cher qu'ailleurs et notamment aux abords des grandes agglomérations. Mais l'équilibre social peut être menacé faute de diversité des types de logements.

Les Parcs ont donc décidé, lors du renouvellement de leurs chartes, d'intervenir concrètement sur le thème de l'urbanisme. La charte, en tant que document de planification territoriale s'imposant aux documents d'urbanisme (SCoT ou PLU), édicte les grands principes de gestion du territoire et les orientations d'aménagement et indique l'évolution souhaitée pour le territoire. Même si les chartes étudiées sont différentes, plus ou moins prescriptives et structurées, traitant plus d'aménagement et de gestion de l'espace que d'urbanisme opérationnel précis ; on note que les cinq Parcs ont des enjeux identiques. Ils souhaitent tous un aménagement maîtrisé, fin, durable et cohérent sur l'ensemble de leurs territoires avec un urbanisme et une architecture de qualité, respectueux des paysages et de l'identité rurale.

#### 1.2. La nécessaire poursuite des missions des Parcs et l'élargissement à de nouveaux domaines de compétences

Les Parcs doivent poursuivre leur rôle de conseil, d'appui technique et de sensibilisation. Notamment pour conseiller les communes et intercommunalités dans l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme, accompagner l'expérimentation sur l'architecture contemporaine, porter des opérations d'aménagement innovantes (telles que des OPAH à volet énergie ou

des OPBV) et conduire des actions de sensibilisation et de communication envers les élus, les habitants et les professionnels, pour faire partager et respecter des principes simples (qualité du bâti, utilisation de matériaux et de techniques adaptés, organisation de l'espace, etc.).

Ils doivent aussi s'engager dans de nouvelles actions. Structurer la planification territoriale évitera un étalement urbain dommageable et permettra de maîtriser la pression urbaine et foncière. L'équilibre social et la mixité doivent être recherchés, notamment à travers une politique adaptée de l'habitat et un élargissement de l'offre de logements pour que ces territoires protégés restent accessibles et attractifs à toutes les populations. Afin d'éviter une standardisation des constructions nouvelles, qui entraînera une banalisation des villages, hameaux et coeurs de bourg, les chargés de mission architecture-paysage-urbanisme devront promouvoir une architecture contemporaine de qualité et respectueuse du bâti traditionnel et favoriser la densification du tissu urbain existant en réhabilitant les habitations inutilisées ou vacantes. L'approche environnementale de l'urbanisme devra être fortement développée pour tous les projets d'aménagement afin de répondre aux enjeux de développement durable. Pour cela les Parcs disposent dès à présent de certains outils et modes d'action.

## 2. Etude et comparaison des outils mis en oeuvre ou en projet

### 2.1. Rappel des critères d'analyse

L'étude sur les chartes des Parcs naturels régionaux a été menée pour rechercher les éléments permettant aux Parcs d'agir sur les lotissements existants ou sur les projets, en matière de qualité environnementale, de mixité sociale, d'accessibilité, d'intégration aux formes urbaines et d'appui et conseil aux projets. Ces critères ont permis



© Parc naturel du Vexin

d'analyser les mesures opérationnelles détaillées dans les chartes.

Sur les cinq Parcs analysés, seul celui du Vexin français aborde clairement la question des lotissements en détaillant précisément les actions à mettre en oeuvre pour ces nouvelles constructions (article 3 pages 16 et 17 de la charte). Les autres restent assez généralistes dans leur formulation et emploient plus le terme de constructions individuelles, de constructions modernes ou constructions neuves.

Le thème de la gestion maîtrisée de l'espace, à travers la question de l'étalement urbain, de la densification du bâti, de l'intégration des nouvelles constructions aux formes préexistantes et de la qualité de l'urbanisme et des aménagements extérieurs, est repris par l'ensemble des Parcs qui en font un enjeu majeur de leur nouvelle période d'action.

La promotion d'une architecture innovante et contemporaine est abordée, mais de manière diffuse et surtout à travers l'enjeu du respect du bâti traditionnel (formes, matériaux, implantation, etc.). La recherche d'une architecture contemporaine est toujours renvoyée à la volonté de créer une « architecture paysanne », c'est-à-dire une architecture sobre et simple, économe de l'espace et des ressources naturelles (matériaux ou énergie).

Pour l'ensemble des Parcs, l'enjeu clairement identifié et prioritaire de la politique de l'habitat, est de résorber les déséquilibres sociaux et économiques constatés sur leurs territoires. Ils favorisent donc la diversité de types de logements afin de permettre à tous de rester sur le territoire.

### 2.2. Les outils mis en place pour assurer un aménagement maîtrisé et durable à travers un urbanisme et une architecture de qualité et respectueux des paysages et de l'identité

Si les Parcs ont presque tous les mêmes préoccupations et doivent répondre aux mêmes enjeux, pour réaliser un aménagement cohérent et durable sur leur territoire, ils utilisent aussi presque tous les mêmes outils. Cependant en ces temps de crise économique, où les financeurs traditionnels réduisent leurs interventions au strict minima, certaines orientations ou mesures, préconisées dans les chartes, peuvent être mises en suspens. Il est important de noter également que les chartes préconisent des moyens d'action sur de longues périodes (12 ans), ainsi tous ne sont pas encore mis en oeuvre. En effet, certains nécessitent une importante concertation et négociation entre tous les partenaires, d'autres plus de financements. Ainsi les outils préconisés dans les chartes peuvent être mis en place lentement et sur toute la durée de validité de la charte.

### **2.2.1. Poursuivre les missions de conseil, d'accompagnement et d'assistance**

#### En termes de connaissance :

Le conseil technique, l'accompagnement des acteurs et l'assistance à maîtrise d'ouvrage font partis des outils « historiques » des Parcs naturels régionaux pour intervenir sur l'aménagement des territoires. Ils doivent être pérennisés et poursuivis. La structuration d'équipes compétentes et pluridisciplinaires autour des questions d'urbanisme, d'architecture et de paysages est un facteur important de réussite des projets. Cela permet d'avoir une action reconnue de tous (élus, professionnels du secteur et habitants) en matière d'urbanisme, mais aussi de pouvoir entamer des projets plus ambitieux et expérimentaux. Cette démarche d'accompagnement des projets peut être facilitée lorsque les Parcs disposent d'un fond d'urbanisme, qui permet une assistance technique étendue.

### **2.2.2. Diffuser largement les connaissances**

Pour assurer leur mission de diffusion des connaissances, les Parcs naturels régionaux réalisent des guides pratiques, des guides techniques, des inventaires thématiques, des atlas de paysage et autres ouvrages de vulgarisation présentant les caractéristiques et les richesses du territoire. Ces ouvrages dédiés à l'urbanisme ont



pour but de rappeler les valeurs identitaires, d'édicter des préconisations pour un urbanisme adapté au territoire et d'alerter les acteurs de l'aménagement sur les dangers de la banalisation de la construction standardisée. Ces ouvrages, en plus de diffuser la connaissance, permettent aussi de sensibiliser les élus, mais aussi un public large (décideurs, prestataires, habitants, maîtres d'oeuvre, etc.) sur les questions de gestion de l'espace, de l'architecture traditionnelle, de la densification ou de l'étalement urbain. Ces publications permettent aussi de clarifier et rendre plus concrets les principes énoncés dans la charte et permettent de voir comment les

mettre en application dans chaque commune ou intercommunalité et d'intégrer les objectifs de la charte dans les documents réglementaires.

Ces publications sont des outils mis en place depuis de nombreuses années dans les Parcs. Les moyens de diffuser la connaissance doivent être les premiers à être mis en oeuvre. Ils sont la première étape pour que d'autres projets, plus innovants et expérimentaux, soient engagés. Sans une connaissance fine du territoire, de ses richesses et de ses potentiels, aucun projet d'aménagement et d'urbanisme ne pourra être engagé correctement.

### **2.2.3. Evoluer d'une politique de l'habitat axée sur la rénovation et la réhabilitation du parc existant à une politique expérimentale de l'urbanisme environnemental**

Les Parcs et les communes volontaires sont impliqués depuis de nombreuses années dans la rénovation et la réhabilitation de leur parc immobilier. Les outils tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Opérations Programmée de réhabilitation des Bâtiments Vacants (OPBV) permettent de répondre aux enjeux de mixité sociale, de réutilisation, de valorisation et de pérennisation du patrimoine bâti identitaire, de densification des coeurs de bourgs, de diversification de l'offre de logement, d'accueil de nouvelles population ou de recherche de l'équilibre social et économique sur le territoire. Ces OPAH et OPBV sont un outil efficace de la politique sociale des Parcs.

Si dans un premier temps ces opérations ont particulièrement visé la redensification et l'amélioration des conditions de vie, en passant par un meilleur confort et une plus grande accessibilité ; les nouvelles chartes axent maintenant plus sur le volet énergie et le développement durable de telles opérations. En effet des opérations expérimentales sont menées pour intégrer les principes et les techniques du développement durable dans l'urbanisme et l'habitat. Ainsi la haute performance énergétique des logements locatifs sociaux est recherchée, notamment dans les techniques et matériaux employés mais aussi dans l'implantation des habitations, les connexions, le traitement des accès et voirie, etc. C'est donc une démarche globale qui s'instaure petit à petit avec la création d'éco-quartiers, d'éco-hameaux, d'éco-pôles.

Ces opérations sont conçues sous forme d'appels à projets et le Parc reste maître d'oeuvre. Elles peuvent aussi être menées par les Pays, quand ils coexistent sur le même territoire que le Parc. Elles permettent d'aller au-delà d'une vision purement esthétique de l'urbanisme pour tendre vers une généralisation de l'approche environnementale de l'urbanisme et une plus grande sensibilisation des élus et professionnels du secteur du bâtiment aux questions de développement durable. Il est

important de noter que ces opérations restent longues et délicates à être mises en place. Les difficultés les plus souvent rencontrées et les raisons de l'arrêt éventuel de certains projets concernent la question financière (ces opérations coûtent cher et les budgets doivent être bien pensés en amont pour palier à toutes les évolutions en cours de chantier) et la question de la formation, des compétences techniques et des savoir-faire des professionnels (ils ne maîtrisent pas forcément tous ces nouveaux éco-matériaux, il peut être difficile de trouver des artisans compétents et rigoureux dans ce domaine et les corps de métier ne sont pas toujours habitués à travailler ensemble pour une collaboration efficace).

#### **2.2.4. Favoriser des documents de planification au service d'un urbanisme de qualité et cohérent sur les territoires**

Grâce à leurs moyens d'ingénierie, les Parcs peuvent réaliser de nombreux outils d'accompagnement et de développement des territoires et d'aide à la décision pour les élus. Ces documents d'intentions et de préconisations



permettent d'édicter des orientations opérationnelles, ils précisent le sens du développement souhaité sur ces espaces et organisent une politique concertée à l'échelle intercommunale. On peut citer, par exemple, les chartes paysagères mises en place par tous les Parcs, le Plan Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace (PIAGE) développé par le Parc du Morvan, les Schémas d'Aménagement et de Développement Durable (SADD) instaurés par le Parc du Massif des Bauges.

Ces documents mettent en exergue l'identité des territoires et par leurs préconisations et enjeux précisément détaillés

Ce sont des outils efficaces pour l'identification et la connaissance des forces et faiblesses du territoire, mais aussi pour sensibiliser les élus et acteurs de l'aménagement aux enjeux du développement durable, à la nécessité de réaliser un aménagement sur une échelle de bassins de vie et non plus seulement sur le territoire communal, et à l'approche environnementale de l'urbanisme. Leur traduction dans les documents d'urbanisme permet de réaliser une politique d'aménagement fine, détaillée et très prescriptive et d'avoir une vision partagée de l'avenir du territoire. Cependant ces documents ne peuvent être réalisés sans une forte politique volontariste de la part des élus, l'entente, le dialogue et la concertation sont les maîtres mots pour aboutir à document efficace, repris et accepté par tous. Le Parc est un accompagnateur important, en fournissant l'assistance à maîtrise d'ouvrage et en mobilisant et en fédérant tous les partenaires autour du projet.

#### **2.3. Exemples d'opérations innovantes mises en oeuvre dans d'autres territoires pour assurer un urbanisme et une architecture de qualité et respectueux des paysages et de l'identité**

Parc naturel	Titre de l'opération innovante
Brenne et Morvan	Comment mobiliser les élus à la mise en place d'une démarche de planification spatiale et quels outils sont adaptés aux besoins et aux attentes de territoires très ruraux ?
Vexin français	Reconversion de bâtiments ruraux en logements locatifs basse consommation d'énergie
Massif des Bauges	Mission « Parc / Ville-porte »
Loire-Anjou-Touraine	Création d'un lotissement communal, logements constituant un centre bourg avec un réseau chaleur à Forges
Pilat	Gestion maîtrisée de l'espace et consommation des espaces agricoles Périmètre d'Aménagement des Espaces Agricoles et Naturels péri-urbain (Vallée du Gier)
Pilat	Maison de la Mobilité du Pilat : MOPI
Alpilles	Directive Paysage des Alpilles

<b>Comment mobiliser les élus à la mise en place d'une démarche de planification spatiale et quels outils sont adaptés aux besoins et aux attentes de territoires très ruraux ?</b>	
Nom des Parc : Brenne et Morvan.	Date : 2012 (appel à projet du Réseau Rural Français).
Contexte : • territoires ruraux à l'écart des aires urbaines ; • territoires isolés des transports en commun ; • manque d'ingénierie d'urbanisme ; • questionnements en cours sur les outils à mettre en oeuvre pour obtenir une planification adaptée à ces territoires.	Thématiques abordées : • gestion de l'espace ; • planification territoriale.
Objectifs : • construire un dialogue territorial et créer les conditions d'une planification spécifique à ces territoires ruraux ; • réussir une coopération technique et politique en mutualisant les expériences ; • rechercher les outils les plus adaptés à ces contextes ; • mobiliser les élus, créer des échanges, recueillir l'avis d'experts et développer des animations.	
Porteur de projet : • Parc naturel régional de la Brenne.	Equipe mise en place : • Parcs naturels régionaux de la Brenne et du Morvan ; • Pays Nivernais Morvan, Pays Autunois Morvan, Pays du Montmorillonnais ; • Réseau rural français (antennes régionales du Centre, du Poitou-Charentes et de la Bourgogne) ; • CAUE ; • CETE Lyon ; • Fédération des Parcs naturels régionaux de France ; • DREAL ; • DDT ; • STAP.
Moyens et méthode employée : • conseils scientifiques des Parcs naturels régionaux ; • animation des territoires réalisée par les animateurs des Parcs et des Pays et un prestataire extérieur afin de mobiliser les acteurs et d'identifier les priorités et les besoins. Le prestataire travaillera en complément avec des groupes cibles dans une démarche ludique ; • évaluation : en continu ; • échanges, voyages d'études entre les territoires permettront de croiser les regards et les approches ; • séminaires de restitution pour dresser un tableau méthodologique des solutions identifiées et permettre le transfert d'expériences et la capitalisation.	
Eléments positifs et innovants : • variété des typologies spatiales étudiées ; • création d'outils méthodologiques adaptés à ces territoires en manque d'ingénierie ; • expériences et premiers résultats réutilisables par d'autres territoires.	

<b>Reconversion de bâtiments ruraux en logements locatifs basse consommation d'énergie</b>	
Nom du Parc : Vexin français.	Date : 2008 (début de l'appel à projet) sur 11 candidatures six ont été retenues et seuls trois projets ont aboutis.
Contexte : • déséquilibre social ; • pression urbaine et foncière fortes ; • territoire péri-urbain de communes rurales proches de pôles structurants	Thématiques abordées : • mixité sociale ; • amélioration énergétique du bâti existant ; • valorisation architecturale.
Objectifs : • préserver un patrimoine identitaire ; • reconverter des bâtiments traditionnels et patrimoniaux ; • retrouver une démarche bioclimatique et une « architecture paysanne » ; • maîtriser l'énergie par des techniques et des matériaux nouveaux, performants et innovants pour aboutir à une haute performance énergétique ; • remédier à un déséquilibre social en diversifiant l'offre de logements.	
Porteurs de projet : • bailleurs sociaux (un projet) ; • communes (un projet) ; • particuliers (un projet).	Equipe mise en place : • Parcs naturel régional : assistant à maîtrise d'ouvrage ; • architecte du PACT 95 : montage financier ; • architecte libéral : conception des bâtiments ; • bureaux d'études : études thermiques ; • techniciens de l'Espace Info Energie de Cergy : suivi du chantier et accompagnement des usagers.
Eléments positifs et innovants : • des bilans énergétiques et environnementaux ont été réalisés ; • les bâtiments réhabilités dépassent le seuil BBC neuf ; • ces travaux de réhabilitation consomment beaucoup moins d'énergie primaire non renouvelable que des réhabilitations standards et encore moins que des projets de démolition/reconstruction. Ce type de réhabilitation coûte donc moins en énergie et impacte moins le climat que de démolir pour reconstruire.	Eléments à améliorer : • sur les six projets retenus seuls trois ont pu aboutir ; • problème de financement bancaire. Les banques sont incapables de considérer la performance énergétique comme une assurance à rembourser les prêts ; • problème de formation et de qualification des entreprises et artisans. Il y a eu des difficultés à mettre en oeuvre ces nouveaux matériaux et à faire travailler tous les corps de métiers ensemble et selon un ordre différent des chantiers « traditionnels ».

<b>Mission « Parc / Ville-porte »</b>	
Nom du Parc : Massif des Bauges.	Date : depuis janvier 2006.
Contexte : • le territoire du Massif des Bauges est en mutation ; • le Parc Massif des Bauges est un territoire rural mais ceinturé par d'importantes agglomérations, il subit donc une pression urbaine aux franges de son périmètre ; • le Massif des Bauges est au coeur de la problématique de lien « urbain/rural ».	Thématiques abordées : • gestion maîtrisée de l'espace ; • étalement urbain ; • meilleure organisation de l'espace pour une économie des surfaces consommées.
Objectifs : • renforcer les liens et développer de nouveaux partenariats avec les agglomérations et les villes qui entourent le Massif des Bauges ; • mettre en place un travail collaboratif avec les villes-portes pour maîtriser l'étalement urbain ; • travailler en amont sur les origines de la pression urbaine dans le Parc.	
Porteur de projet : • Parc naturel régional du Massif des Bauges.	
Moyens et méthode employée : • un programme d'actions est mis en place pour aller vers plus de collectif dans les projets menés par chacun ; • les thématiques abordées sont : valorisation de l'image du Parc naturel régional dans les villes, investigation sur la thématique des déplacements et de la mobilité et sur le montage de chantiers éducatifs, développement des échanges pédagogiques et culturels, valorisation des produits du terroir.	
Eléments positifs et innovants : • travail collaboratif entre un Parc naturel régional et ses villes-portes pour avoir une gestion maîtrisée de l'espace.	

<b>Création d'un lotissement communal, logements constituant un centre bourg avec un réseau chaleur à Forges</b>	
Nom du Parc : Loire-Anjou-Touraine.	Date : 2004 : premier plan de lotissement, 2005 : démarche AEU et deuxième plan de lotissement, 2005/2007 : accompagnement jusqu'à la rédaction du règlement d'urbanisme, 2007/2008 : accompagnement des acquéreurs. Coût : 27 200 euros.
Contexte : • Forges est une petite commune rurale avec peu d'habitants et un tissu urbain constitué de nombreux hameaux mais pas de réel centre bourg ; • la commune a entamé ce projet pour réaliser son PLU.	Thématiques abordées : • densification ; • démarche environnementale ; • mixité sociale, diversité de l'offre de logements.
Objectifs : • constituer un réel centre bourg ; • favoriser le dynamisme démographique, la mixité sociale et lutter contre le vieillissement de la population ; • concevoir un urbanisme durable et réduire les impacts environnementaux en ayant une démarche de qualité en matière environnementale, patrimoniale, urbanistique et architecturale ; • aménager le territoire dans une démarche de développement durable pour maîtriser la composition urbaine.	
Porteur de projet : • commune de Forges ; • Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.	Equipe mise en place : • commune de Forges (maîtrise d'ouvrage) ; • Parc naturel (accompagnement technique) ; • association d'un cabinet d'urbanisme, d'un géomètre et d'un bureau d'études (études, mission AEU, démarche HQE) ; • ADEME (montage financier) ; • DDE 49 ; • Syndicat Intercommunal d'Energie de Maine-et-Loire (étude du financement du réseau chaleur).
Moyens et méthode employée : Approche Environnementale de l'Urbanisme : • analyse environnementale du site (pour établir les recommandations et les prescriptions sur le plan de masse) ; • définition des exigences environnementales pour chaque construction, traduites dans les documents réglementaires et le document de sensibilisation ; • concertation poussée, animation, démarche pédagogique et de sensibilisation ; • accompagnement des acquéreurs et des constructeurs dans le respect de la démarche ; • information et sensibilisation des habitants à la démarche environnementale.	
Eléments positifs et innovants : • première démarche AEU dans le Parc associée à une démarche HQE ; • densification des parcelles et économie d'espaces fonciers ; • valorisation de l'identité locale et de l'architecture en maintenant les éléments identitaires ; • diversification de l'offre de logement ; • mixité sociale et création de lien social ; • volonté politique forte en matière d'urbanisme et d'environnement ; • renforcement des exigences environnementales en cours de projet en intégrant des critères supplémentaires dans la composition d'ensemble et la conception des bâtiments.	Eléments à améliorer : • complexité de l'ingénierie et suivi du dossier ; • problèmes divers avec les constructeurs ; • problèmes financiers ; • allongement des délais.

<b>Gestion maîtrisée de l'espace et consommation des espaces agricoles</b> <b>Périmètre d'Aménagement des Espaces Agricoles et Naturels péri-urbain (Vallée du Gier)</b>	
Nom du Parc : Pilat.	Date : 2008 (18 mois).
Contexte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• le territoire subit de fortes pressions liées à l'extension urbaine et à la fréquentation touristique ;</li> <li>• population agricole jeune et dynamique souhaitant pérenniser l'agriculture et mener des projets de diversification ;</li> <li>• l'agriculture ressource économique importante mais fragile jouant un rôle majeur dans le maintien de la qualité et l'équilibre des paysages ;</li> <li>• pression foncière et urbaine importante sur l'agriculture péri-urbaine.</li> </ul>	Thématiques abordées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestion maîtrisée de l'espace ;</li> <li>• documents de planification.</li> </ul>
Objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• protéger et mettre en valeur les territoires agricoles et naturels péri-urbain en réduisant les contraintes d'exploitation en milieu péri-urbain ;</li> <li>• préserver de l'urbanisation les parcelles agricoles et naturelles et faciliter l'accès au foncier non-bâti ;</li> <li>• créer les conditions favorables au maintien de l'agriculture péri-urbaine viable et pérenne ;</li> <li>• dynamiser l'économie agricole en lien avec le territoire, favoriser l'installation/transmission des exploitations ;</li> <li>• protéger la ressource en eau, favoriser la biodiversité et lutter contre l'érosion.</li> </ul>	
Porteur de projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil général de la Loire.</li> </ul>	Equipe mise en place : <ul style="list-style-type: none"> <li>• cinq communes de la Vallée du Gier (St Chamond, Farnay, St-Paul-en-Jarez, Châteauneuf, Rive-de-Gier) ;</li> <li>• Parc du Pilat ;</li> <li>• Saint Etienne Métropole ;</li> <li>• Conseil régional de Rhône-Alpes ;</li> <li>• agence d'urbanisme EPURES.</li> </ul>
Moyens et méthode employée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 000 euros (50% pris en charge par le Conseil général, 30% par la région et 20% par Saint Etienne Métropole) ;</li> <li>• réalisation d'un diagnostic de territoire ;</li> <li>• définition des enjeux et des critères pour déterminer les parcelles stratégiques ;</li> <li>• délimitation du périmètre ;</li> <li>• animation et concertation : groupe de travail dans chaque commune associant agriculteurs et élus ;</li> <li>• plan d'actions et création d'une boîte à outils.</li> </ul>	
Eléments positifs et innovants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les territoires compris dans un périmètre PAEN restent obligatoirement inconstructibles et bénéficient d'un programme d'actions favorisant la gestion agricole et environnementale ;</li> <li>• 3 102 hectares protégés ;</li> <li>• le PAEN de la Vallée du Gier second site en France est le premier par la surface ;</li> <li>• le dispositif du PAEN devrait être généralisé à tout le département ;</li> <li>• concertation réussie tout au long du projet qui a permis des échanges interprofessionnels ;</li> <li>• le PAEN est un outil pertinent pour mettre en oeuvre les orientations de la charte du Parc (maintien d'une limite franche entre l'espace urbain des vallées et les espaces ruraux ; protection des terres agricoles du mitage urbain qui nuit à la fonctionnalité des exploitations ; lutte contre la déprise agricole ; maintien d'un cadre de vie de qualité) ;</li> <li>• cohérence par rapport aux objectifs des partenaires.</li> </ul>	Eléments à améliorer : <ul style="list-style-type: none"> <li>• délais de réalisation longs dus à la vaste concertation organisée ;</li> <li>• les propriétaires fonciers n'ont pas été associés à la démarche ;</li> <li>• la mobilisation des acteurs a été hétérogène selon les étapes du projet ;</li> <li>• déséquilibre des possibilités de financement entre les actions agricoles et les actions environnementales.</li> </ul>

<b>Maison de la Mobilité du Pilat : MOPI</b>	
Nom du Parc : Pilat.	Date : 2007 à 2011.
Contexte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• le territoire subit d'importantes pressions liées au tourisme, en termes de démographie et de migrations pendulaires ;</li> <li>• en 2007 le Parc fait un diagnostic de la mobilité dans le cadre de la mission Energie et du Forum social : la population ayant très peu accès aux moyens de transport est fortement dépendante à la voiture particulière.</li> </ul>	Thématiques abordées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• accessibilité du territoire ;</li> <li>• modes de déplacement ;</li> <li>• déséquilibre social.</li> </ul>
Objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• offrir une mobilité pour tous en milieu rural ;</li> <li>• agir sur le changement modal en réduisant la dépendance à la voiture ;</li> <li>• intervenir pour tous les publics : population en insertion, personnes âgées, jeunes, touristes, actifs, etc.</li> </ul>	
Porteur de projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc du Pilat.</li> </ul>	Equipe mise en place : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc naturel régional et association Pilatitude avec le partenariat d'instances mixtes (élus, techniciens, citoyens, etc.).</li> </ul>
Moyens et méthode employée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• diagnostic Mobilité (2007) avec enquête et témoignages ;</li> <li>• concertation, réunions, sensibilisation ;</li> <li>• élaboration des pistes d'actions (services proposés : information multimodale, conseils en mobilité, offre de services alternatifs, covoiturage, etc.) ;</li> <li>• création de la Maison de la Mobilité du Pilat (2009).</li> </ul>	
Eléments positifs et innovants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• concertation réussie et appropriation de tous au projet, forte implication citoyenne ;</li> <li>• création d'une dynamique et d'une solidarité locale ;</li> <li>• l'enjeu de la mobilité a été intégré à la future charte (2013-2025) « des modes de vie plus sobres et plus solidaires » ;</li> <li>• la légitimité de MOPI est reconnue par les Autorités Organisatrices de Transport.</li> </ul>	

Directive Paysage des Alpilles	
Nom du Parc : Alpilles.	Date : 2007.
Contexte : • territoire rural soumis à de multiples menaces dues à la proximité de grandes agglomérations, notamment une forte pression foncière.	Thématiques abordées : • gestion maîtrisée de l'espace ; • protection des éléments paysagers.
Objectifs : • déterminer les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères ; • protéger, mettre en valeur et restaurer le territoire et les structures paysagères en impliquant l'ensemble des acteurs agissant sur le paysage ; • préserver la qualité des paysages tout en permettant les évolutions nécessaires.	
Porteur de projet : • Parc naturel régional des Alpilles.	Equipe mise en place : • Etat ; • Parc naturel régional des Alpilles ; • élus ; • acteurs locaux.
Moyens et méthode employée : • principe d'inconstructibilité dans les zones sensibles au niveau paysager ; • respect de l'équilibre des paysages par les nouveaux bâtiments agricoles ; • préservation des cônes de vue ; • prise en compte des structures paysagères dans les extensions de l'urbanisation.	
Eléments positifs et innovants : • la concertation longue et réussie pour aboutir à la Directive Paysage des Alpilles a permis la création du Parc naturel régional des Alpilles ; • il n'existe que deux Directives Paysage en France, celle des Alpilles est la première ; • l'intégralité de la Directive Paysage est insérée dans la charte du Parc naturel régional des Alpilles ; • la Directive Paysage est l'outil central de la politique paysagère du Parc naturel régional ; • la politique paysagère de la Directive a été étendue à l'ensemble du territoire du Parc naturel régional ; • certaines communes sollicitent directement le conseil technique du Parc naturel régional pour la réalisation des outils de planification ; • la collaboration avec les services de l'Etat est efficace.	Eléments à améliorer : • la Directive Paysage est parfois imprécise et difficile d'interprétation ; la gestion des demandes de permis de construire est délicate car les documents d'urbanisme ne sont pas encore compatibles avec la Directive Paysage.

### 3. Une évolution du discours pour aboutir à une approche environnementale de l'urbanisme

Les perspectives et les pistes d'actions qui vont être développées ci-dessous sont élaborées à partir de l'entretien effectué avec la chargée de mission urbanisme du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, Mme Eléonore Geneau.

#### 3.1. Poursuivre la sensibilisation

Il est important de toujours poursuivre le dialogue avec les acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et de continuer à sensibiliser les élus à ces thématiques. Même si le conseil, l'accompagnement et la sensibilisation sont des missions « historiques » d'un Parc, il arrive encore que les Parcs ne soient pas systématiquement associés aux projets d'urbanisme ou pas suffisamment en amont pour que les projets soient exemplaires. « Il est important de bien accompagner dans la durée pour ne pas perdre des acteurs en cours de route ». Cependant il est rassurant de constater que les élus semblent globalement réceptifs au discours de recherche de qualité dans l'urbanisme. Ils ont été en effet confrontés à la problématique de la pression urbaine et de ses effets. Ils

ne veulent ni la subir, ni être débordés par la banalisation des paysages, engendrée par une standardisation des nouvelles constructions et par l'étalement urbain. Ils se sont donc donné les moyens d'agir contre ces menaces, notamment en adoptant les différents outils précédemment étudiés. L'enjeu actuel et pour les années à venir, est de continuer l'accompagnement technique tout en sensibilisant plus aux enjeux de l'urbanisme durable.

#### 3.2. Construire une culture de l'urbanisme

Il est intéressant de noter que des partenariats étendus et efficaces ont été instaurés sur les territoires afin



d'établir une politique coordonnée et cohérente. On peut donc dire qu'il y a une bonne dynamique autour de la vaste question de l'urbanisme. Si dans les Parcs la collaboration entre acteurs est établie, il manque peut-être d'échange entre les Parcs eux-mêmes. Le réseau inter-Parcs existe, il faudrait le développer un peu plus pour favoriser le retour d'expériences. Cette étude comparative des outils mis en oeuvre dans cinq Parcs a démontré que de nombreuses mesures étaient prises pour favoriser les opérations expérimentales en matière d'urbanisme et de nombreux projets sont déjà en cours. Il conviendrait de les diffuser encore plus largement.

### **3.3. Développer plus largement une approche environnementale de l'urbanisme**

La mise en place de la loi SRU ainsi que des lois Grenelle ont fournis aux Parcs naturels régionaux l'occasion de poursuivre et d'encourager des actions innovantes et de qualité autour de la thématique du développement durable. Ainsi le volet énergie, au sens large, est fortement développé et détaillé dans les nouvelles Chartes et dans les outils pour leur mise en oeuvre. C'est ainsi que d'un discours, axé sur les considérations esthétiques ou d'implantation des nouvelles constructions, quoique toujours importantes à faire respecter, les chargés de mission évoluent vers un discours plus environnemental. Ils essayent ainsi, par exemple, de réaliser des opérations d'ensemble intégrant tous les enjeux, de travailler sur des échelles plus vastes de quartiers afin d'apporter une vision globale.

La collaboration de tous les acteurs et durant toutes les étapes du projet permettra ainsi de tendre vers un nouvel urbanisme, plus « éco-responsable ».

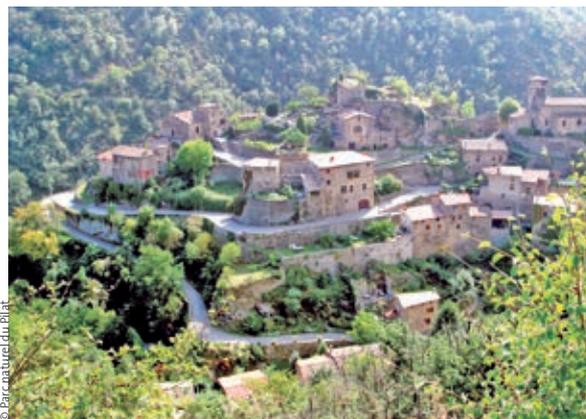
## **4. Des espaces ruraux en transformation, un paysage institutionnel en évolution et des acteurs en quête d'avenir et de nouvelles orientations pour leurs politiques d'aménagement et d'urbanisme**

Le Vexin français a été classé Parc naturel régional le 9 mai 1995 pour une durée de 10 ans, prolongée de deux ans le 29 avril 2005. L'objectif était de préserver ce territoire rural, aux patrimoines

### **4.1. Des espaces ruraux en profonde mutation**

L'efficacité et l'originalité des Parcs naturels régionaux ne sont plus à démontrer, notamment à travers les nombreuses expérimentations, les actions innovantes et les modes de gouvernance qu'ils ont mis en oeuvre depuis 1967, date de leur création, pour répondre à leurs missions originelles qui étaient de préserver les espaces

biogéographiques à forte valeur patrimoniale et paysagère et de développer les territoires ruraux fragiles. Une réflexion prospective sur l'avenir de ces territoires est actuellement en cours, afin notamment d'appréhender les effets, sur les Parcs naturels régionaux, de l'évolution du paysage institutionnel, du contexte socio-économique et de la politique nationale d'aménagement du territoire. Un texte d'orientations politiques sur l'avenir des Parcs a ainsi été adopté par l'assemblée générale de la



Fédération des Parcs naturels régionaux le 28 mars 2012. Le 13 décembre 2012, le conseil d'administration de la Fédération a décliné ces orientations politiques en décisions, proposant ainsi des adaptations institutionnelles et réglementaires. Ces textes sont à étudier parallèlement avec les propositions de l'Association des Régions de France pour inscrire les régions au coeur du nouvel acte de décentralisation (dossier de presse du 4 juillet 2012).

Les Parcs, depuis leur création, voient le monde et plus particulièrement leurs territoires évoluer. Ils constatent que ces espaces ruraux sont de plus en plus revisités et que l'exode rural, préoccupation pour nombre d'entre eux dans leurs premières années d'existence, s'est arrêté puis que le phénomène s'est inversé en tendant vers un étalement urbain, une métropolisation croissante et des espaces péri-urbains, qui en se développant, déplacent la pression urbaine et foncière sur les territoires ruraux. La crise économique majeure, qui sévit depuis plusieurs années, impacte les financements traditionnels des actions menées par les Parcs naturels régionaux, mais bouleverse aussi toute l'économie rurale. En effet, l'agriculture et les secteurs économiques traditionnels sont en difficulté. Le maintien de l'emploi sur ces territoires, souhait répété des Parcs, dépend donc de l'économie résidentielle et de la vitalité des politiques publiques. De plus, les concurrences territoriales, le manque de lisibilité du paysage institutionnel et la prise en compte, par tous les acteurs, du thème du développement durable, autour des enjeux environnementaux et climatiques, conduisent à une confusion importante.

#### 4.2. Les orientations politiques souhaitées par les Parcs naturels pour devenir les « ensembleurs du territoire » et les acteurs de la cohésion territoriale

La Mission « Avenir des Parcs » réaffirme, dans son document d'orientations politiques, la pertinence de l'outil Parc. En effet les Parcs naturels régionaux sont reconnus nationalement, mais aussi au niveau international, comme des outils innovants et exceptionnels. Ils doivent



demeurer des territoires d'expérimentation et d'innovation, au service d'une politique nationale de développement et d'aménagement durable et accompagner les citoyens et les territoires dans l'avenir.

Les réflexions et orientations politiques suivantes, proposant des adaptations institutionnelles et réglementaires, définissent les nouvelles compétences dont veulent se doter les Parcs pour être des acteurs influents de l'aménagement et de l'urbanisme de demain en France.

La première proposition concerne les missions dévolues aux Parcs naturels régionaux. Une sixième mission, celle d'acteur fédérateur de la cohérence d'un territoire, serait ajoutée aux cinq déjà fixées par le Code de l'environnement (article R 333-14). Ainsi la loi reconnaîtrait le rôle d'ensemblier des Parcs, qui sont les garants de la cohérence et de la coordination des politiques publiques sur les territoires ruraux. Les Parcs restent toutefois attachés à l'esprit de mission qui les habite actuellement. Ils ne souhaitent pas alourdir leur fonctionnement par la gestion de compétences, d'équipements ou de services.

L'article L 333-1 du Code de l'environnement rappelle que « les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte des Parcs ». Cependant ce moyen d'action est remis en question par la loi Grenelle II, qui a modifié, dans le code de l'urbanisme, l'ordre de priorité de compatibilité des documents d'urbanisme avec les chartes. Comme le SCoT doit être compatible avec les chartes de Parcs, les PLU, compatibles avec les SCoT, sont en principe compatibles

avec les chartes de Parcs. Mais il y a perte du lien direct qui prévalait entre ces deux documents, ce qui pose de nombreuses questions aux chargés de missions des Parcs notamment dans leurs moyens d'action auprès des élus. Afin que les Parcs conservent leur légitimité d'action vis-à-vis des documents d'urbanisme, la mission « Avenir des Parcs » préconise donc que les chartes deviennent des documents de planification opposables, ayant une réelle portée juridique et réglementaire. Le rôle de cohésion territoriale des Parcs doit être réaffirmé. Concernant la portée juridique des chartes, les Parcs ne souhaitent pas aller vers un avis conforme, mais rester en l'état avec un avis simple. En effet, un avis conforme pourrait inquiéter les communes, qui pourraient le ressentir comme une « perte de pouvoir » en matière d'urbanisme et menacer de quitter le périmètre de Parc.

Dans ces réflexions sur leur avenir, les Parcs réaffirment leur désir de partage des connaissances et de mutualisation des expériences. La diversité de territoires et d'expériences, qui s'exprime dans le réseau des Parcs, est une réelle richesse qui peut servir à d'autres territoires. Ainsi les expériences doivent être capitalisées, notamment en développant la mutualisation des informations et le réseau de coopération.

#### 4.3. Les propositions de l'Association des Régions de France pour inscrire les régions au coeur du nouvel acte de décentralisation

Il est important de noter que la vision d'avenir des Parcs n'est pas partagée par tous. En effet, l'Association des Régions de France (ARF) élabore aussi des propositions pour que cet échelon territorial soit l'acteur principal des politiques d'aménagement et d'urbanisme. Ainsi certaines de leurs propositions rejoignent celles des Parcs naturels régionaux. Il faudra donc déterminer quel acteur est le plus pertinent pour gérer les questions d'aménagement et d'urbanisme et sur quelle échelle de territoire.

Pour comprendre la position de l'Association des Régions



de France, vis-à-vis des Parcs naturels, il convient de se référer, dans l'extrait suivant, à leur définition des missions qui devraient être celles des Parcs. « Les Parcs naturels régionaux et nationaux concentrent prioritairement leur action et apportent leur plus-value sur les enjeux de biodiversité, de cohérence écologique et de limitation des impacts des activités humaines sur le climat, et sur leur capacité d'expérimentation en matière de développement local en application de leur charte ».



© Parc naturel du Montan - Le Gaby - 2007

Dans l'une de ses propositions, l'Association des Régions de France souhaite que la loi consacre la région comme une « autorité organisatrice à l'échelle régionale du développement durable des territoires ». La région devra donc élaborer et mettre en place un projet de territoire, ce qui est actuellement une des missions des Parcs naturels régionaux. En devenant le gestionnaire des territoires, l'Association des Régions de France affirme « la vocation stratégique de la région sur le terrain, avec pour enjeu la mise en cohérence des politiques publiques à l'échelle locale, la conduite de stratégies territoriales à long terme et l'animation démocratique locale ». Cela correspond à ce que proposent les Parcs naturels régionaux dans leur souhait de reconnaissance, par la loi, « du rôle d'ensemblier du Parc naturel garant de la cohérence et de la coordination des politiques publiques ».

De plus, ce projet de territoire, élaboré par les régions, nécessite d'avoir un « pouvoir réglementaire, délégué par la loi, fixant ainsi les règles essentielles en matière de préservation foncière, de valorisation environnementale, de déplacements et d'urbanisme » afin d'intervenir sur des thématiques telles que le renouvellement urbain, l'habitat, l'énergie, etc. Les Parcs disposent de ce pouvoir réglementaire (en matière de préservation foncière et d'urbanisme) à travers leurs chartes, pour cela elles doivent conserver leur caractère opposable aux autres documents d'urbanisme. A travers cette notion de projet de territoire on peut noter un chevauchement des compétences entre les Parcs naturels régionaux et les régions.

L'Association des Régions de France regrette aussi que « la législation actuelle ne permette pas d'élaborer des documents d'aménagement et d'urbanisme de portée juridique contraignante ». Les régions devront à l'avenir, contribuer à la définition et à la mise en oeuvre de la stratégie nationale d'aménagement du territoire. Les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire et les Directives Régionales d'Aménagement « deviennent prescriptifs et opposables à tous les documents de planification et d'urbanisme locaux et sont pris en compte dans les chartes de territoire ».

Dans ses visions d'avenir, l'Association des Régions de France veut renforcer le rôle de chef de file des régions dans l'animation des réseaux partenaires pour le développement et l'aménagement du territoire.

Afin de ne pas imposer les politiques régionales d'aménagement aux autres échelons, mais qu'elles soient co-construites, l'Association des Régions de France propose la mise en place, au sein de chaque région, d'une conférence régionale d'aménagement du territoire, qui serait un organe de consultation et de production de politiques régionales en adéquation avec les contextes locaux. Cette instance devra rassembler des représentants des départements, métropoles, pôles métropolitains, communautés d'agglomération, Pays et Parcs naturels régionaux et leur permettre de participer pleinement à la construction de l'aménagement du territoire pilotée par la région.

Il est fâcheux de constater, qu'à travers leurs propositions d'orientations pour l'avenir, deux gestionnaires du territoire, les Parcs naturels régionaux et les régions, se dotent des mêmes outils et compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le nouvel acte de décentralisation devra veiller à ne pas reproduire les erreurs du passé qui pourraient accentuer le sentiment de manque de lisibilité et l'incompréhension des acteurs locaux et des habitants concernant la gestion des territoires.



© ENSA

# Conclusion

Cette étude, de cinq chartes de Parcs naturels régionaux ruraux et d'opérations innovantes, traitait de la problématique de la qualité de l'urbanisme. Elle avait pour vocation de comprendre comment les Parcs réalisent un urbanisme de qualité en respectant leur architecture et leur patrimoine tout en s'inscrivant dans des enjeux d'aménagement du territoire, de gestion raisonnée des espaces et de développement durable. Elle avait aussi pour but de voir, à travers quels outils, comment sont traitées les questions de qualité environnementale, de mixité sociale, d'accessibilité, d'intégration urbaine et de conseil aux projets dans les orientations et mesures opérationnelles édictées dans les chartes.

Nous avons donc vu que les Parcs sont à un tournant dans leurs missions et prérogatives en termes d'aménagement, de gestion de l'espace et d'urbanisme. En effet, ils sont tous dans une situation similaire : ils subissent une forte pression urbaine et ils doivent faire face à une demande accrue en logements, ce qui entraîne des mutations importantes et déjà visibles dans les paysages naturels et bâtis. Pour répondre à ces enjeux, tous ont pris le parti de favoriser un aménagement maîtrisé et durable sur l'ensemble de leurs espaces et promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité et respectueux des paysages et de l'identité rurale de ces territoires. Ils doivent donc poursuivre leurs missions traditionnelles de conseil et d'assistance technique, tout en s'engageant fermement vers de nouvelles actions en

développant l'approche environnementale de l'urbanisme. Cette nouvelle approche doit faciliter la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement du territoire afin de développer des espaces urbains et ruraux économes en ressources, en déplacements, en gestion, etc. L'ensemble des outils déjà mis en oeuvre par les Parcs, permettent de tendre vers cette nouvelle façon de faire de l'urbanisme.

Si l'avenir des lotissements, au sein des Parcs naturels régionaux, n'est pas clairement expliqué dans les chartes, certaines pistes peuvent être ébauchées. Après avoir réhabilité, rénové et transformé leur patrimoine bâti identitaire, ancien, vacant ou sous-occupé ; les Parcs devront s'atteler à la délicate question de la rénovation des lotissements existants. Cependant les acteurs du territoire, les élus et les habitants, ne considèrent pas encore ces bâtiments comme du patrimoine et ne semblent pas encore prêts à de telles actions. A défaut de traiter les lotissements existants, il convient de penser correctement à la création des nouveaux. Il faudra s'inspirer des qualités du bâti traditionnel (orientation et implantation étudiées en fonction du terrain, matériaux isolants, formes urbaines privilégiant la mixité des fonctions, la connexion avec les autres habitations et une accessibilité facile aux axes de desserte) pour réaliser les nouveaux quartiers, que l'on nomme éco-quartiers, éco-hameaux ou éco-pôles et qui voient déjà le jour sur ces territoires d'expérimentation que sont les Parcs naturels régionaux.



© Gilles Torflemann - Parc naturel des Grands Causses



# A n n e x e

ANNEXE 1 : Définition du terme lotisse-	P40
ANNEXE 2 : Orientations politiques sur l'avenir des Parcs naturels régionaux	P41
ANNEXE 3 : Note du Parc du Massif des Bauges sur leurs actions en matière d'urbanisme (2009)	P44
ANNEXE 4 : La charte du Parc naturel régional du Vexin français et les lotissements	P47
ANNEXE 5 : Témoignade d'Eleonore Geneau, chargée de mission urbanisme au Parc naturel des Landes de Gascogne	P50



© Françoise Delville - Parc naturel du Luberon



# Définition du terme lotissement



Les lotissements sont définis comme des ensembles de logements individuels groupés ou individualisés et non pas uniquement au sens juridique du terme (L442-1 du CU). Exceptionnellement, certains logements individuels en gradins, disposant de « terrasses-jardins » privatives pourront être inclus dans la liste.

La période retenue (1945-2011) pour cette étude est celle de l'après-guerre. Symboliquement, la Cité industrialisée du Merlan, réalisée en 1945-46 à Noisy-le-Sec et l'éco-résidence des Marches de Bréviandes de François Pellegrin à Vert-Saint-Denis, qui est en cours de chantier 1, ont été choisies, respectivement pour introduire et clore cette période. Le choix de ne pas inclure des opérations antérieures à 1945 (le lotissement de masse ne se développera vraiment qu'à partir de 1965, en particulier à la suite des « Villagexpo » de 1966 et des « Chalandonettes » en 1969) se justifie par le fait que les lotissements (organisés et dignes d'intérêts) construits alors se composaient essentiellement de cités-jardins et de cités ouvrières, qui ont fait l'objet de nombreuses études et publications.

Chronologiquement, cette période s'articule particulièrement autour de deux lois majeures qui auront un réel

impact sur la fabrication des lotissements : la loi de 1977 sur l'architecture, qui porte une réforme qualitative des lotissements et la loi SRU de 2000 qui fait rentrer la préoccupation environnementale dans le projet de lotissement.

Les caractéristiques des trois périodes sont :

- 1945-1976 : la politique du logement de l'Etat se concentre sur le logement collectif avec la production des grands ensembles, la création des nouveaux lotissements est globalement peu innovante malgré quelques expérimentations et l'étalement urbain commence à se développer ;

1977-1999 : l'Etat se tourne vers la production de maisons individuelles en réorientant les aides à la personne (APL, rapport Barre de 1975), de nouveaux modèles de lotissements apparaissent privilégiant les groupements et une production importante sera ainsi réalisée ;

2000-2011 : le développement durable devient une politique portée par l'Etat qui se traduit par une production plus soucieuse de l'environnement, plus modeste en taille mais toujours aussi importante dans la production globale du logement en France.

# Orientations politiques sur l'avenir des Parcs naturels régionaux

## Décisions du conseil d'administration du 13 décembre 2012 :



Les décisions prises s'inscrivent dans le prolongement du travail du réseau sur la définition des orientations politiques pour l'avenir des Parcs naturels régionaux, qui ont été approuvées par l'Assemblée générale du 28 mars 2012.

Elles déclinent ces orientations en proposant des adaptations institutionnelles et réglementaires.

## Les missions

Actuellement, le Code de l'environnement (partie réglementaire) stipule que « le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional, dans le cadre fixé par la charte, assure sur le territoire du Parc la cohérence et la coordination des actions de protection, de mise en valeur, de suivi, d'évaluation, de gestion, d'animation et de développement menées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte, par l'Etat et par les partenaires associés » (Article R. 333-14).

La capacité des Parcs à faire appliquer ce principe de cohérence suppose la reconnaissance par la loi de leur rôle d'ensemblier des politiques publiques qui concernent le territoire classé (et la reconnaissance de la faculté d'intervenir hors du périmètre classé pour mener des actions sur des aires de cohérence plus larges).

### Décision :

- introduction par la loi de la reconnaissance du rôle d'ensemblier du Parc, garant de la cohérence et de la coordination des politiques publiques qui concernent la mise en oeuvre de la charte et reconnaissance de la faculté des

Parcs à intervenir hors du périmètre classé, pour mener des actions qui justifient une aire de coopération plus large. (Le rôle d'ensemblier serait une sixième mission se rajoutant aux cinq fixées par le code de l'Environnement et serait inscrite comme première des six missions).

## Reconnaître les Parcs comme opérateurs des politiques de la biodiversité

Cette responsabilité doit s'appliquer aux Parcs nouvellement créés et donner lieu à des dispositions transitoires pour les Parcs existants. Elle n'exclut pas la possibilité de délégations par conventions avec des organismes techniques ou associatifs dans la mise en oeuvre des plans de gestion.

**La clarification des responsabilités et la répartition des rôles dans le cadre de la décentralisation doit se traduire par la reconnaissance des Parcs comme opérateurs des politiques de la biodiversité sur le territoire classé.**

Le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc doit ainsi se voir attribuer automatiquement **la responsabilité et les moyens de la gestion de tout espace naturel créé sur le territoire classé Parc**, que ce soit à l'initiative de l'Etat (Réserve Naturelle Nationale, site classé, grand site), de la Région (Réserve Naturelle Régionale), du département (Espace Naturel Sensible).



© Parc naturel de la Brenne

De la même manière, le Parc a vocation à être désigné comme l'animateur des sites Natural 2000 sur le territoire classé.

**La charte propose une déclinaison territoriale des stratégies européenne, nationale et régionale en matière de biodiversité.**

**Décision :**

- reconnaissance des Parcs comme chef de file / interlocuteur unique des politiques de la biodiversité et du paysage sur leur territoire (cette formulation devra être précisée).

## Compétences

**Décision :**

- s'en tenir à la possibilité actuelle de transfert de compétences à la demande des collectivités du territoire sur tout ou partie du territoire classé.

## Cogestion du label

**Décision :**

- cogestion du label entre l'Etat et les régions avec examen des chartes par une commission sociétale et d'expertise élargie.

## Classement du territoire et durée de validité de la charte

**Décision :**

- classement du territoire et durée de validité de la charte portés à 15 ans.

## Urbanisme



**Décision :**

- confirmer dans le code de l'urbanisme l'opposabilité des chartes aux PLU quand il y a SCoT ;
- mettre en place les options suivantes, selon la présence ou non de SCoT préexistants :
  - charte de Parc valant SCoT, déterminée par le syndicat mixte lors de l'élaboration de la charte ou du lancement de la révision ;
  - option de charte de Parc valant schéma de secteur sur les portions du territoire du Parc déjà couvertes par des SCoT ;
  - le syndicat mixte du Parc porte automatiquement le SCoT sur les parties du territoire classé non couvertes.

## Portée juridique de la Charte

D'après les articles R. 333-14 et R. 333-15 du Code de l'environnement, le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc est consulté lors de l'élaboration ou de la révision de certains documents. Par ailleurs, le Parc est saisi de l'étude ou de la notice d'impact lorsque des aménagements, ouvrages ou travaux soumis à cette procédure en vertu des articles L. 122-1 à L. 122 du code de l'environnement, en ce qui concerne notamment les autorisations d'exploitation de carrières et les ICPE.

**Décision :**

- statu quo sur la procédure d'avis simple avec extension de la liste des schémas régionaux sur lesquels le Parc doit être consulté : Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), Plan de protection de l'atmosphère (PPA), Schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), Orientations régionales forestières (ORF).

## Relation Pays/Parc

Pour l'heure, l'article 25 de la LRCT porte abrogation de l'article 22 de la loi du 4 février 1995, qui constitue le cadre juridique des « Pays ». Si les Pays retrouvent une existence législative et réglementaire, il apparaît important de faire acter le fait que la charte de Parc vaut Pays.

**Décision :**

- reconnaissance (optionnelle) des Parcs comme Pays (en cas de création de nouveaux Pays).

## Modalités de consultation sur la charte

À la différence du principe général défini par le code général des collectivités territoriales, l'absence de délibération

dans le délai de consultation réglementaire (fixé à quatre mois pour la consultation sur la charte) vaut refus pour les communes. L'article R. 333-7 du Code de l'environnement pose le principe de double approbation de la charte par la commune et par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Toutefois le défaut de délibération de l'EPCI ne fait pas obstacle au classement de la commune. Par ailleurs, les consultations récentes lors de l'approbation de chartes montrent que les communes et les EPCI se prononcent parfois défavorablement sur des considérations qui ne sont pas en rapport direct avec l'objet de la charte.

#### Décision :

- reconnaître l'absence de délibération dans le délai de consultation réglementaire comme valant approbation de la charte ;
- obligation pour les communes et les EPCI de justifier le refus d'approbation de la charte par délibération motivée.

### Evolution des conditions de classement

Problème des communes enclavées et des discontinuités territoriales dans le classement :

Par son refus d'approuver la charte, une commune ou un EPCI crée une discontinuité ou une enclave dans le classement du territoire et remet ainsi en question la cohérence du périmètre classé Parc naturel régional. La discontinuité territoriale, ou le fait de communes enclavées n'ayant pas approuvé la charte, interroge la question de la cohérence territoriale (l'un des critères qui fonde le classement en Parc naturel). Si aucun classement n'a été refusé jusqu'ici sur ce motif, un contentieux est néanmoins en cours.

#### Décision :

- mise en place d'une règle de majorité qualifiée concernant les communes et les EPCI (règles précises à définir).

### Simplification de la procédure

Un Parc naturel régional est obligatoirement géré par un syndicat mixte et le projet de statut de ce syndicat mixte figure dans le dossier de classement.

Difficulté : ces deux procédures dépendent de deux systèmes législatifs distincts, qui évoluent indépendamment : le Code de l'environnement et le Code général des collectivités territoriales.

- une commune peut avoir approuvé la charte, et être classée, et ne pas adhérer au syndicat mixte, soit pour se soustraire à la cotisation, soit par omission dans sa délibération, soit par opposition politique...
- lors d'un renouvellement de charte, une commune qui n'a pas approuvé la charte (et n'est classée Parc) peut être contrainte à rester membre du syndicat mixte (en fonction des conditions de retrait figurant dans les statuts) et

continuer à devoir sa cotisation ;

- un syndicat mixte peut avoir des difficultés à se constituer, alors que le Parc naturel régional a été classé.

#### Décision :

- le classement d'une commune rend obligatoire l'adhésion de la commune au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc ;
- obligation d'adhésion des EPCI.

### Renforcement du statut des élus et du personnel

- réflexion sur la mise en oeuvre de contrats de projet au sein de la fonction publique territoriale (similaires aux CDI de chantier dans les contrats de droit privé), afin de lever les difficultés de titularisation des personnels contractuels en application de la loi du 12 mars 2012 ;
- revalorisation du statut et des indemnités des Présidents de Parcs.

### L'évaluation environnementale

Application théorique à partir de 2017 (décret du 2 mai 2012).

#### Décision :

- demande de dispense de l'obligation d'Évaluation environnementale des chartes de Parcs.

### Le financement

- garantie du financement du fonctionnement statutaire des syndicats mixtes ;
- dispense de l'obligation d'autofinancement (suppression du seuil de 20% loi RCT du 16 décembre 2010) ;
- maintien de la possibilité de financements croisés ;
- attribution de ressources dédiées aux Parcs (recettes fiscales, par exemple : taxe d'aménagement, taxe de séjour, taxe de péage d'autoroute, taxe sur les transports ...)
- contractualisation avec les régions et l'Etat et les départements, au minimum sur trois ans avec outil de pilotage, indicateurs de résultat et bilan de mise en oeuvre du programme d'actions.



**Le Conseil d'administration de la Fédération a donné mandat au Président à l'unanimité pour négocier l'ensemble des propositions retenues avec le ministère de l'Ecologie et l'Association des Régions de France.**

# Note du Parc du Massif des Bauges sur leurs actions en matière d'urbanisme (2009)

« Conjuguer les efforts des urbains et des ruraux pour rendre la ville durablement habitable et la campagne durablement habitée »

Les actions du Parc naturel régional en matière d'urbanisme, et en particulier en coopération avec les agglomérations de ses villes portes ont été conçues et mises en oeuvre de façon pragmatique et progressive depuis dix ans. Elles ont alimenté le processus de révision de la charte du Parc au coeur de laquelle elles se trouvent juridiquement consolidées depuis 2008.

### Cadre géographique et contexte

Le Massif des Bauges est ceinturé par quatre agglomérations de basses vallées. Elles sont réparties actuellement entre quatre SCoT à des stades divers d'élaboration ou d'approbation mais sans discontinuité entre eux, intégrant toutes les pentes et terrasses du massif, soit les 4/5 des communes du Parc naturel, à l'exception des 14 communes de son coeur, en « rupture géographique ».

Son coeur habité est à une demi-heure de voiture des agglomérations, tant pour ses résidents pour l'accès aux emplois et services urbains que pour les urbains pour l'accès aux lieux de loisirs et de ressourcement.

La nécessité de maîtriser la péri-urbanisation menaçant ainsi l'ensemble du Massif donne lieu à une prise de conscience des divers responsables tant urbains que ruraux dès le début des années 90. Une démarche de préfiguration de Métropole Savoie anticipe l'élaboration du futur SCoT d'Aix-Chambéry-Montmélian (approuvé en 2005). Celles des deux Parc naturel de Chartreuse et du Massif des Bauges (qui se rejoignent dans la cluse de Chambéry) aboutit à leurs créations en 1995 et à leurs renouvellements de label, en 2008, à la suite de longues années de processus de révision.

### Coopérations opérationnelles entre Parc naturel et villes-portes

Elles concernent la consommation urbaine de proximité des produits agricoles et de loisirs du Massif, la pédagogie

de l'environnement, et la promotion commune vers l'extérieur. Le point fort en a été la mise en place à Chambéry d'un chargé de mission Parcs commun aux trois équipes, objet d'une réponse commune lauréate conjointe du premier appel à projet du MADD de 1997 pour la promotion des agendas 21 locaux. A la fin du contrat, le Parc naturel du Massif des Bauges en a assuré, depuis le début 2006 le relais par la mise en place d'un chargé de mission agglomérations pour développer et étendre aux autres villes portes ces coopérations (programme LEADER depuis 2008).

Par ailleurs une très importante maison des Parcs au centre de Chambéry, associant également le Parc national de la Vanoise a été conçue à partir de 1997 et inaugurée en 2006.

### Conjugaison des compétences et des moyens pour maîtriser la périurbanisation

Suite à sa création en 95, diverses communes du Parc naturel des Bauges sollicitent progressivement celui-ci pour les assister dans leurs réflexions d'aménagement et de développement, à diverses échelles et ambitions, souvent modestes, mais susceptibles de s'élargir. Par ailleurs le syndicat mixte du SCoT de Métropole Savoie, créé en 1996, sollicite l'association des Parcs naturels de Chartreuse et du Massif des Bauges, en particulier sur les communes de superposition « sous double influence », sur les piémonts et plateaux des deux massifs. Connaissance et confiance réciproques, renforcées par les coopérations opérationnelles ci-dessus évoquées favorisent cette évolution vers des coopérations plus stratégiques d'aménagement et de développement.

En particulier, en 2001, suite à la saisine des communes par les services de l'Etat, concernant l'article 122-2 de la loi SRU, le Parc du Massif des Bauges pousse les communes de piémont et terrasse de son massif « dans les bras » des SCoT en cours ou à venir des quatre agglomérations qui ceinturent celui-ci. Seul le coeur de ce massif (un quart des communes du Parc) en est dispensé pour des raisons de rupture géographique.

## Moyens et méthode d'action du Parc naturel régional

Dès 1999, le Parc met donc en place un « fond d'urbanisme », un chargé de mission architecture urbanisme expérimenté, ainsi qu'une Commission Aménagement du territoire pour échanger les expériences et proposer des politiques d'interventions pour tenter de maîtriser la situation. Une quarantaine de communes et deux communautés de communes ont actuellement bénéficié de ce fond, à l'amont ou pendant l'élaboration de leur PLU (notamment dans la définition des Orientations d'Aménagement), ou sur des problématiques opérationnelles intégrant l'approche environnementale dans l'urbanisme (étude de zone AU « Habitat Durable », requalification de centre village, nouveaux espaces publics,...). C'est largement grâce aux services rendus dans sa mise en oeuvre, avec efficacité et discrétion, que le chargé de mission urbanisme du Parc a été très naturellement associé par les communes à l'émergence puis à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme réglementaires (révision de POS, puis PLU, et participations aux SCoT, PLH) Cette méthode d'accompagnement avec ces nombreux « allers-retours » entre les différentes échelles d'étude permet d'appréhender les questions d'aménagement et de développement dans une vision la plus globale possible.

## Appropriation des innovations de la loi SRU par le Parc naturel, les communes et leurs partenaires

Sans attendre même qu'elle soit promulguée, ils ont compris la richesse des PADD, l'intérêt du rattachement à un SCoT, la nécessité de concertation renforcée, les possibilités nouvelles de récupération publique des plus-values foncières et d'aides à l'habitat etc...

## La nécessité de l'approche intercommunale

A l'occasion de l'élaboration des premiers PLU, elle est apparue indispensable pour sauvegarder les exploitations agricoles, la biodiversité, les paysages, et favoriser le développement raisonné des zones d'extensions urbaines (habitat, activités, services), ainsi que le tourisme. Dans cet esprit, le Parc a encouragé et aidé les élus des différents secteurs à mettre en place des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable (SADD), sortes de « Plans d'aménagement de développement durable intercommunaux ».

Au-delà de son association dans l'élaboration des PLU, c'est aussi sur ces schémas que le Parc fonde ses apports à l'élaboration des Schémas de cohérence territoriale (SCoT), aux côtés des communes de superposition. Le Parc naturel a été lauréat du troisième appel à projet

du MADD en 2003 sur ce dernier point. Les SADD sont ou seront juridiquement consolidés entre la nouvelle charte du Parc, et les SCoT des agglomérations.

- le SADD du **coeur des Bauges** est intégré à la charte du Parc, dont le label a été renouvelé en 2008 ;
- celui de **l'Albanais** avait été intégré au dossier SCoT approuvé en 2005 l'initiative du Syndicat mixte de celui-ci ;
- un SADD s'engage avec **Arlysière** et va probablement même déborder du périmètre du Parc à la demande de la communauté de communes de la Haute-Combe de Savoie ;
- les SADD sur les superpositions avec **Métropole Savoie** ne pourront vraiment être lancés que si le syndicat mixte décide de l'établissement de schémas de Secteur réglementaires ;
- l'association à l'élaboration du SCoT du **Bassin Annecien** se poursuit activement, mais ne se formalise pas pour le moment en SADD.



© Nicolas Picou - Parc naturel du Massif des Bauges

## Les avis du Parc sur la compatibilité avec la charte

L'interprétation des limites de zonages que les SADD comportent doit éviter les dérives tant de laxisme que d'autoritarisme. Elle est gérée au sein d'une « commission PLU-SCoT » mise en place en 2003, qui associe les membres du bureau et de l'équipe technique les plus concernés. Le maire vient y présenter son PADD puis son PLU « arrêté ». A ce jour plus de 30 avis de compatibilité avec la charte ont été ainsi élaborés collégialement, et signés par le président du Parc.

Les communes et les partenaires du Parc ont accepté de fait que ces avis soient rendus par rapport non pas à la charte de 95, qui comportait peu de prescriptions, mais par rapport à celle en cours de révision (approuvée en 2008). Cette application anticipée a été permise par le fait que ce sont les élaborations de PLU et les études du fond d'urbanisme qui ont nourri la révision de la charte en la matière.

## Une démarche Habitat

Un programme habitat est par ailleurs en cours, notamment pour assurer le relais d'une Opération Programmée de réhabilitation des Bâtiments Vacants associée à une OPAH (OPBV du Parc 2003-2006). De façon plus large il décline l'avenir des actions du Parc en matière « d'Habitat Durable » selon quatre objectifs :

- un dispositif d'animation « habitat durable » en direction des collectivités et des particuliers ;
- un dispositif d'appui incitatif pour la réalisation de projets d'habitat durable en lien avec les industriels du Massif et le développement de la ressource « bois local » ;
- un appui aux collectivités pour la réalisation d'opérations pilotes exemplaires dans l'approche environnementale, la diversité de l'habitat et le statut du logement ;
- une coopération renforcée avec les PLH du territoire.

## L'apport des dispositifs de recherche-formation-action pour un urbanisme rural durable

Depuis plusieurs années des collaborations sont développées en Bauges avec des Universitaires et surtout avec les Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture. Elles ont pris un caractère systématique et contractuel, en particulier avec l'ENSA de Nancy et au sein du réseau de territoires « paysage rural-vers un urbanisme rural durable » constitué autour de Mairie-conseils. Elles portent sur divers projets d'extension et de recomposition de Bourgs. Cette réussite a valu au Parc des Bauges d'accueillir en mai 2009 les rencontres nationales « Territoires d'Enseignement ».

La mobilisation des acteurs locaux économiques et sociaux autour de tels projets de mise en valeur durable des patrimoines et ressources, laisse espérer une évolution vers une « ruralité moderne » susceptible de coopérer « d'égal à égal » avec le renouvellement urbain des agglomérations. Une étude prospective de l'INRA de 2008 met en avant ce scénario d'évolution de la logique du péri-urbain plus ou moins bien maîtrisé à celle de l'« épi rural ».

## Evolutions législatives et statutaires

Le Conseil d'Etat avait qualifié de « droit gazeux » les règles de création et de fonctionnement des Parcs naturels régionaux en 1967. La loi Paysage reprise par la SRU a apporté une certaine consolidation en imposant aux documents d'urbanisme (maintenant PLU et SCoT) la compatibilité avec les Chartes de Parcs.

Le Parc naturel du Massif des Bauges ne brandit guère cette « épée de Damoclès ». Il a développé son action auprès des communes et des SCoT grâce à la reconnaissance

du caractère constructif et de la qualité de ses contributions.

Pour poursuivre et renforcer son action, il doit absolument entretenir cette reconnaissance, même si la nouvelle charte consolide sa légitimité.

Dans ces conditions, les superpositions de périmètres, que seul le statut de Parc naturel régional permet, sont une grande opportunité pour les communes concernées : elles bénéficient des compétences et des moyens conjugués des deux structures de projet, agglomération et Parc, pour les aider à gérer la « double influence » de fait à laquelle elles sont soumises. C'est ainsi que sept communes de SCoT de plus viennent d'adhérer au Parc naturel (ainsi d'ailleurs que deux nouvelles villes-portes).

Cependant un Pays peut tout à fait s'inspirer de ces méthodes pour animer les réflexions aux divers niveaux ; Mais il ne bénéficiera que partiellement des moyens humains, financiers et juridiques que permet de mobiliser le statut de Parc.

Dans son souci de rationalisation du « millefeuilles » le rapport Balladur freine le développement des Pays et ignore les Parcs naturels régionaux, qui couvrent pourtant 13 pourcent du territoire national. Il n'a pas su intégrer le principe de « subsidiarité active ».

De son côté le projet de « loi Grenelle 2 » privilégie à juste titre le niveau intercommunal pour l'établissement des PLU. Pour faire évoluer les communes trop réticentes pour transférer à priori et intégralement à leur EPCI la compétence voulue il serait intéressant que soit également officialisé et encouragé l'établissement d'un PADD intercommunal, ne nécessitant de l'EPCI qu'une classique compétence d'Aménagement de l'Espace.

La Fédération des Parcs naturels régionaux soutient cette proposition, ainsi que la création d'agences rurales d'urbanisme.



**Michel Gérodolle**, Président fondateur de la Commission Aménagement du territoire Parc naturel du Massif des Bauges  
gerodolle-michel@wanadoo.fr  
04 79 70 35 42

**Simon PAILLET**, Architecte urbaniste  
Parc naturel du Massif des Bauges  
s.paillet@parcdesbauges.com  
04 79 54 97 72

# La charte du Parc naturel régional du Vexin français et les lotissements

### Contexte

Avant même la création du Parc en 1995, la question des extensions de l'urbanisation en périphérie des villages (communément appelées « lotissements » même si ce terme ne désigne qu'une procédure foncière et non une forme urbaine) a attiré l'attention de tous : élus, associations, autorités de l'État. Preuve en est la procédure particulière instituée dans le Val d'Oise depuis plusieurs décennies qui consiste à présenter en Commission des Sites (aujourd'hui CDNPS) tous les lotissements de plus de quatre lots projetés en sites inscrits ou classés (dont le Vexin français).

Jusqu'à présent, les questions posées lors de l'examen des projets de lotissements étaient essentiellement d'ordre esthétique : style, composition, couleurs, matériaux, détails architecturaux, clôtures, palette végétale. Cela ne paraissait pas anormal étant données les attributions de la Commission des Sites (chargée de veiller à l'intégrité des sites, perspectives et paysages), de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'Inspecteur des sites dont c'est effectivement le rôle de veiller à la qualité des sites et paysages.

Mais dix ans après la Loi SRU qui posait les fondements d'une nouvelle approche plus économe, mieux partagée et plus durable de l'aménagement de l'espace, après les lois Grenelle qui ont mis en exergue la nécessité de changer radicalement de cap en termes d'empreinte environnementale des aménagements, de performance énergétique des constructions, de fonctionnalité des trames écologiques, ce regard essentiellement esthétique paraît dépassé. C'est notamment le cas si on examine la façon dont la charte du Parc appréhende cette problématique.

Par exemple, les articles 3 et 12 de la charte indiquent clairement un « soutien de l'État » et un « engagement des communes » pour veiller à ce que les lotisseurs présentent des propositions concrètes (et démontrent la pertinence de celles-ci) en termes de :

- qualité des aménagements (densité et mitoyenneté, organisation du bâti en hameau ou cœur de village, espaces publics et circulations douces, stationnements,

- clôtures, et environnement proche) ;

- démarche économe de l'espace, des ressources naturelles (matériaux, énergie) ;

- architecture sobre et simple qui assure la transmission des fondamentaux de l'identité architecturale du Vexin français (soin apporté à la gestion de l'implantation, des volumes entre eux, de la hiérarchie de traitement des différentes élévations, des clôtures, des terrassements et des dessertes) ;

- de mixité (sociale, inter-générationnelle) ;



© Parc naturel du Vexin français

- de performance environnementale (bioclimatique, énergies renouvelables, valorisation des eaux pluviales). D'autres articles (le cinquième par exemple, consacré au paysage) évoquent la préservation et la restauration des éléments paysagers caractéristiques comme les « ceintures vertes » des villages, les silhouettes bâties, etc.

Ces principes tels qu'ils sont posés par la charte constituent autant d'objectifs à atteindre avec cet avantage d'être suffisamment génériques pour pouvoir être adaptés à chaque circonstance et à chaque projet. Il est donc possible d'en déduire une « grille d'analyse » qui permettra de conduire l'évaluation territoriale dans ce domaine, conformément au travail conduit début 2011 entre le Parc et l'État dans le cadre de l'article 1-3 de la charte.

## Essai de grille d'analyse des opérations d'aménagement au regard de la charte du Parc

### Densité et organisation du bâti

Questionnements	Note de 0 (négatif) à 5 (positif)
Le bâti est-il bien organisé en hameau ou coeur de village ? (idée de bâti groupé à l'image des villages traditionnels)	
Quelle est la densité du projet comparée à la densité de référence du coeur historique du village ? Cette densité est-elle satisfaisante ?	
La mitoyenneté et l'imbrication des constructions est-elle suffisamment réfléchie ?	
Les espaces publics sont-ils suffisamment présents et réfléchis ?	
Les circulations douces sont-elles bien présentes ou prévues ?	
Des réponses pertinentes sont-elles apportées à la question du stationnement ?	
Globalement, le projet est-il suffisamment économe en espace	

*En cas d'absence de précision du projet (simple opération foncière sans projet architectural), la note attribuée est 0.*

### Architecture et efficience

Questionnements	Note de 0 (négatif) à 5 (positif)
Le projet respecte-t-il* les fondamentaux de l'identité architecturale du Vexin français ? (soin apporté à la gestion)	
• de l'implantation (des volumes bâtis sur le terrain du projet)	
• des volumes entre eux	
• de la hiérarchie de traitement des différentes élévations	
• des clôtures (sous l'angle architectural et paysager)	
• des terrassements (recherche de la meilleure adaptation au terrain naturel)	
• des dessertes (s'inspirant des rues traditionnelles)	
Le projet apporte-t-il des garanties* en termes :	
• d'efficacité énergétique (niveau de performance visé, forme et orientation favorables, mitoyenneté)	
• de bilan environnemental favorable des matériaux et des solutions constructives	
• de mixité (sociale, inter-générationnelle)	

*\*en cas d'absence de garantie apportée par le projet (simple opération foncière sans projet architectural, ou sans garantie soit réglementaire soit contractuelle), la note attribuée est 0.*

## Environnement et biodiversité

Questionnements	Note de 0 (négatif) à 5 (positif)
Le projet permet-il la préservation et la restauration des éléments paysagers caractéristiques comme :	
• les « ceintures vertes » des villages	
• les silhouettes bâties	
Le projet apporte-t-il des garanties* en termes de performance environnementale	
• approche bioclimatique (réflexion sur l'orientation et la compacité)	
• énergies renouvelables (intégration de différents capteurs dès la conception du projet et non comme accessoires à ajouter ultérieurement)	
• valorisation des eaux pluviales	
Total	
Moyenne sur 5 (Total / 120 / 24 items)	

*\*en cas d'absence de garantie apportée par le projet (simple opération foncière sans projet architectural, ou sans garantie soit réglementaire soit contractuelle), la note attribuée est 0.*

### NB :

Cette grille n'est qu'une première ébauche qui devra évoluer dans le cadre d'un travail collectif prévu entre les services de l'État et le Parc. Elle est en l'état actuel directement issue des termes de la charte de 2008, avec à la fois des lacunes et des redondances. Les formulations devront être développées et enrichies pour mieux coller notamment aux nouvelles références posées par le

Grenelle de l'Environnement ou même le SDRIF. Il faut donc pour l'instant utiliser cette grille comme une aide à la réflexion qui doit permettre d'amener les projets vers une plus grande efficacité environnementale. Elle doit par ailleurs être circonscrite en fonction des caractéristiques des lieux où sont développés les projets.



© Nicolas Picou - Parc naturel du Massif des Bauges

# Témoignage d'Eleonore Geneau, chargée de mission urbanisme au Parc des Landes de Gascogne

### Cadre

Dans le cadre d'une étude conduite avec le ministère de la Culture ; qui entame un travail de fond sur les lotissements en France et leur devenir ; la Fédération des Parcs, dans le cadre d'un travail conjoint sur l'architecture, le climat l'énergie et le paysage, conduit une étude sur la problématique des lotissements au sein du réseau des Parcs naturels régionaux de France. Cette étude a pour vocation d'identifier des pratiques et des points d'entrée sur ce thème qui permettront d'approfondir le travail pour une meilleure intégration des lotissements existants.

L'étude de la charte du Parc des Landes de Gascogne a pour objectif de rechercher des éléments permettant aux Parcs naturels régionaux d'agir sur les lotissements existants ou sur les projets en matière de qualité environnementale, de mixité sociale, d'accessibilité et d'intégration aux formes urbaines et d'appui et conseil aux projets (neuf et rénovation).

### Identification du contexte

- Qui sont vos principaux partenaires sur ce thème : organismes, contacts, conventions, autres ?

E.G : collectivités, professionnels, ADEME, CAUE, DDTM. Projet de convention avec les CAUE, projets de conventions avec trois communes pour la planification mais avec un effet attendu sur l'urbanisme opérationnel.

- Quel est le nombre de communes ayant des lotissements, le nombre de lotissement dans chaque commune, combien cela représente-t-il d'habitants ?

E.G : aucune idée précise, on peut cependant dire que quasiment chaque commune a son lotissement, et beaucoup ont des projets en cours ou très récemment réalisés. Il est fort probable qu'une part importante de l'urbanisation récente se soit faite sous forme de lotissement, mais à quelle proportion par rapport à la maison individuelle hors lot c'est difficile à dire.

- Quel est le nombre de communes (ou pourcentage) ayant un PLU ?

E.G : deux communes sur les 53 du nouveau périmètre

(2013-2025) du Parc naturel régional sont en RNU. L'une de ces deux communes s'est engagée dans une réflexion pour se doter prochainement d'un PLU. Aussi, la totalité du territoire à une commune près, est couverte en documents d'urbanisme. Sur les 51 communes dotées d'un document, cinq sont en cartes communales, les autres étant en PLU ou révision de POS en PLU.

- Quels sont vos enjeux, comment décririez-vous votre territoire : pression urbaine, rural, périurbain, type de population et renouvellement, accessibilité, présence de services, etc. ?

E.G : le territoire connaît une forte pression urbaine, foncière, démographique, avec des phénomènes différents qu'on soit dans l'aire d'influence de Bordeaux, d'Arcaçhon, de Mont-de-Marsan ou de Bazas, qu'on soit proche des infrastructures autoroutières ou dans le coeur rural du territoire. La question des équipements et services, de même que celle de la mobilité, est en train de se poser de manière cruciale dans la partie la plus rurale, qui n'a pas encore la taille et le budget critiques pour répondre aux attentes des néo-ruraux ou rurbains qui s'installent. Les patrimoines (naturel, culturel, paysager) ne sont pas imposants ni monumentaux mais épars, discrets, disséminés sur le territoire et souffrent d'un manque de (re) connaissance. Le développement urbain du territoire se fait donc largement en méconnaissance de ces valeurs. La prise de conscience des élus des dynamiques territoriales et des enjeux va croissant depuis une bonne dizaine d'année.



## Politique actuelle et mesures futures

• En quoi consiste votre travail sur les lotissements, quelle est votre politique en matière d'urbanisme et d'aménagement sur ces lotissements ? Faites-vous de la création, de l'AMO, éditez-vous des conseils et/ou des recommandations, faites-vous de la rénovation ?

E.G : la mission urbanisme accompagne les projets des collectivités à toutes les étapes sur leur sollicitation (définition du projet et principes d'aménagement, rédaction du cahier des charges, analyse des offres, suivi de projet, retour d'expériences) ; sensibilise les élus dès la planification, notamment sur les zones UA (implantation, superficie) et les orientations d'aménagement liées ce qui se traduit lors des interventions en réunion de travail, dans les avis sur les documents d'urbanisme, et par la transmission d'expériences intéressantes en la matière. Nous rencontrons les opérateurs pour les amener vers plus de paysage, plus de principes d'aménagement respectueux des patrimoines et promouvant un urbanisme durable, nous leur transmettons des recommandations sur les projets de règlements de lotissements. Nous rencontrons également les constructeurs / aménageurs sur ces projets. Nous travaillons avec l'ADEME pour promouvoir les projets AEU. Nous rencontrons également les bailleurs sociaux. Nous travaillons avec les DDTM afin qu'elles nous saisissent sur les projets de permis d'aménager qui sont déposés. On relaie les expériences intéressantes d'une communauté de communes qui accompagne ses communes dans l'élaboration de livrets d'accueil pour les nouveaux arrivants dans un lotissement. Au préalable nous travaillons en interne (mission patrimoine naturel et mission tourisme, SIG) pour partager les enjeux des sites de projets. Nous sommes plutôt dans un rôle d'AMO, nous promovons l'innovation. A ce jour, nous n'accompagnons pas de projet de rénovation de lotissements.

• En matière de lotissement sur le Parc : pouvez-vous indiquer, en les classant par ordre d'importance, les enjeux sur votre territoire : sociaux-économiques, environnementaux, énergétiques, architecturaux, paysagers, autres (précisez) ?

E.G : il est difficile de hiérarchiser de tels enjeux. L'idée est plus de sensibiliser toutes les parties prenantes, les élus décideurs au premier chef, pour qu'ils aient une vision globale des enjeux. Après les projets répondent rarement à tous les enjeux de manière forte, ils se saisissent d'un ou deux enjeux principaux que nous accompagnons sans mettre de côté les autres. Malgré tout, je dirai qu'un projet de lotissement répond toujours initialement à un besoin de logement, d'habitat. L'aspect socio-éco est donc très présent par essence.

• En matière de rénovation, quelles sont les actions que vous avez conduites ou impulsées sur la thématique des lotissements ? Quel était votre niveau d'implication ?

E.G : à ma connaissance il n'y a pas de projet en la matière à ce jour (sauf peut-être en lotissement avec bailleur social dans leur mission d'exploitation ?) et je ne suis pas sûre que les élus soient prêts à entendre cela. Il me semble qu'ils sont plutôt prêts aujourd'hui à faire différemment de ce qui s'est fait précédemment.

• Quels sont les outils pour une meilleure intégration des lotissements dans votre territoire ?

E.G : le livre blanc, mais qui a ses limites, nos interventions en réunion complétées de courriers et avis, nos retours d'expériences puisés dans le réseau des Parcs, dans les documents des CAUE et ADEME, les projections animations d'*Un monde pour soi* (film urbanisme des Parcs) etc. On a assez peu d'outils propres pour les lotissements en fait en dehors d'une palette végétale. Mais en interne on a élaboré un petit référentiel sur des lotissements réalisés sur le territoire depuis dix ans, à développer.

• Comment, selon vous, optimiser le travail possible sur les lotissements ? mesures, formation, moyens d'actions (financiers ou autre), etc. ?

E.G : le financement d'opérations innovantes est un levier intéressant vers lequel nous nous dirigeons. Les opérations d'information-formation sont également intéressantes, à monter sur notre territoire. Les documents de sensibilisation sont aussi intéressants, mais ont tendance à se multiplier. Je crois plus dans le retour d'expériences à formaliser.

## Lotissement et sensibilisation des élus

• Quel est le niveau de sensibilisation des élus à ce sujet selon vous ? Avez-vous certaines difficultés ?

E.G : la prise de conscience des élus va croissante quant aux enjeux, mais leur conciliation reste difficile, pour des questions de décision politique, d'agenda et d'urgence, de budget, et de méconnaissance des pistes pour faire autrement. Leur sollicitation est aléatoire, souvent tardives ou pressée, néanmoins il y a de réelles volontés de s'investir, de s'impliquer dans l'urbanisme.

• Y a-t-il un élu porteur d'un discours sur ce thème (nom et contact possible) ?

E.G : oui, l'élu en charge de l'urbanisme au Parc naturel (aussi vice-président) : Monsieur Sartre, maire d'une petite commune. Il a expérimenté ce qu'on pourrait appeler aujourd'hui un éco-hameau, expérimente actuellement un nouveau lotissement, en centre-bourg, avec un objectif architectural (construction bois, dessins d'architecte, mission d'architecture accompagnant futurs acquéreurs et maîtres d'ouvrages). Il a engagé l'action de sensibilisation des nouveaux arrivants avec la réalisation d'un livret d'accueil dans un lotissement. Le Président du Parc, maire de Salles, Monsieur Nuchy est également un bon relais, ainsi que quelques maires volontaires et preneurs de recommandations et innovations.

• Y a-t-il encore des opérations de lotissements en cours sur les communes du Parc ? Comment le Parc est-il intervenu vis-à-vis des élus de la commune ? Quel est votre contact avec les aménageurs ? Avec qui travaillez-vous sur cette thématique ?

E.G : oui il y a des lotissements en cours, nous travaillons sur ces projets sur sollicitation des communes, des aménageurs ou des DDTM, donc plus ou moins en amont des projets. Le contact avec les aménageurs est variable, ils sont orientés vers nous par le maire (rôle sur l'analyse paysagère, sur les esquisses d'aménagement, sur le règlement de lotissement), ou nous contacte par exemple relativement à la loi sur l'eau. Nous travaillons en transversale en interne, avec les CAUE (à renforcer), parfois avec l'ADEME (projets AUE), avec la DDTM sur les permis d'aménager, etc.



© Delphine Jude - Parc naturel des Landes de Gascogne

• Comment définiriez-vous un lotissement exemplaire (en termes d'intégration paysagère, d'architecture, de type d'implantation) et comment le concrétisez-vous dans vos documents d'urbanisme ?

E.G : il est difficile de « concrétiser » un lotissement dans un document d'urbanisme, mais nous accompagnons les collectivités pour les éléments les plus opérationnels des documents d'urbanisme à savoir les orientations d'aménagement. Dur de définir un lotissement exemplaire, mais par rapport à ce que nous constatons aujourd'hui je dirai que c'est une réflexion de projet (de vie) qui devrait prendre le temps de s'élaborer en se partageant avec divers acteurs. Le site de projet est très important, dans sa relation au bâti existant, au bourg ou centre-ville, aux équipements, aux paysages. Le projet devrait répondre aux enjeux d'urbanisme durable (déchets, stationnement, sobriété énergétique, biodiversité, etc.), et expérimenter de nouvelles manières d'habiter / vivre le territoire. Les notions de mixité fonctionnelle et sociale me paraissent importantes à travailler dans tous

projets (chaque projet apporte sa réponse à la thématique avec son curseur).

## Avenir des lotissements

• Quelle est la pérennité des bâtiments actuels ?

E.G : assez longue probablement, malgré leur qualité parfois médiocre.

• Quelle rénovation envisagez-vous ? De quel type : éco-quartier, éco-rénovation, autre ?

E.G : pour l'instant nous n'envisageons pas de rénovation, mais du neuf. Dans l'esprit éco-quartier, éco-hameau, habitat groupé ou semi-groupé, habitat modulaire.

• Quelle est l'accessibilité des lotissements ?

E.G : cela dépend des communes, mais rien de différent par rapport au bâti isolé ou les maisons individuelles.

• Quelle est la connexion des lotissements à la forme urbaine pré-existante ?

E.G : cela dépend des lotissements.

• Envisagez-vous une réintégration possible ? De quelle manière, par quels moyens ?

E.G : pas encore, c'est un sujet à part entière à investir.

• Y a-t-il des lotissements à venir ? Envisagez-vous une architecture contemporaine ?

E.G : des lotissements à venir : très probablement. Envisager une architecture contemporaine appartient au maître d'ouvrage donc pas au Parc naturel, mais nous pouvons l'encourager dès lors que nous sachons à quoi cela répond. S'il s'agit d'expérimenter un habitat alternatif au modèle pavillonnaire, de tester l'architecture modulaire, l'architecture bois, les formes urbaines semi-groupées, d'accord.

• Le Parc naturel régional, dans ses missions de recherche et d'innovation, pourrait-il, sur ses lotissements actuels, mettre en place une « zone franche » où des opérations, allant au-delà des règlements nationaux, pourraient être testées ?

E.G : cela me semblerait intéressant sur une ou deux opérations pilotes.

• Faut-il envisager un changement réglementaire ?

E.G : à mon sens les Parcs naturels régionaux pourraient avoir un rôle d'expérimentation réglementaire.

• Avez-vous d'autres suggestions ?

E.G : pas pour l'instant, hormis d'avoir le résultat de l'étude sur l'ensemble des Parcs naturels régionaux sur lesquels elle est conduite.

*Ce document s'inscrit dans les objectifs du partenariat entre la Fédération des Parcs naturels régionaux de France et le Service de l'architecture de la Direction générale des patrimoines, Ministère de la Culture et de la Communication, suivant la convention pluriannuel 2011-2013.*

**Coordination :**

Philippe Moutet - pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr  
Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
Nicolas Sanaa - nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr  
Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
Philippe Hénault, - ministère de la Culture et de la Communication

**Rédaction :**

Karine Touret, PAKT bureau d'études en patrimoine et en aménagement

**Réalisation graphique :**

Anne Badrignans  
badrignans.anne@gmail.com

**Comité de lecture :**

Philippe Hénault, - ministère de la Culture et de la Communication  
Olivier Lerude - ministère de la Culture et de la Communication  
Philippe Moutet, Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
Anne Badrignans - Graphiste-paysagiste

**FÉDÉRATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX DE FRANCE**

9, rue Christiani - 75018 Paris  
Tél : 01 44 90 86 20 - Fax : 01 45 22 70 78 - E-mail : info@parcs-naturels-regionaux.fr

Une autre vie s'invente ici

# 48 Parcs naturels régionaux de France



© SIRET : 784 845 026 00037. Crédits photos : Parc naturel de la Brenne / Parc naturel de la Livradois-Forez. Réalisation graphique : Anne Badignans.